

**REGOLAMENTO  
CONDOMINIALE  
MULTIETNICO  
E  
LEGGE SULLE LOCAZIONI  
SPIEGATA IN PIÙ LINGUE**

*Il Regolamento tipo di condominio della Confedilizia costituisce da anni un punto di riferimento per i proprietari di casa, che sulla base di tale modello redigono i singoli Regolamenti per disciplinare l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese ed ogni altra fattispecie inerente la vita condominiale.*

*Nel corso degli anni, tuttavia, i mutamenti intervenuti nella società italiana – con la crescente immigrazione – hanno avuto conseguenze anche in una realtà diffusa come quella del condominio.*

*Un numero sempre maggiore di cittadini provenienti dall'estero, infatti, ha iniziato ad integrarsi nel nostro territorio, prendendo immobili in locazione o – secondo una tendenza in aumento negli ultimi tempi – acquistando una casa.*

*Con il “Regolamento condominiale multietnico” la Confedilizia si preoccupa di rispondere proprio alle esigenze di questi nuovi cittadini, per facilitare agli stessi – attraverso la traduzione del Regolamento tipo in sei lingue tra le più diffuse (inglese, francese, tedesco, spagnolo, arabo, cinese) – l'utilizzo di tale importante strumento.*

*La pubblicazione si completa con la traduzione nelle sei lingue citate di un altro strumento di estrema utilità, indirizzato in particolare agli stranieri che abitano unità immobiliari prese in locazione. Si tratta di una illustrazione della vigente legge sulle locazioni abitative ( legge n. 431/1998) realizzata attraverso l'utilizzo di una serie di domande e risposte sui principali aspetti della disciplina, dalla durata dei diversi contratti alle agevolazioni fiscali per taluni di essi previste.*

*La pubblicazione – nella sua parte condominiale – è naturalmente direttamente utilizzabile da tutti gli interessati per i condominii che abbiano già adottato il Regolamento tipo della Confedilizia. Da altri condòmini potrà invece essere utilizzata ove essi adottino ora – nelle forme di legge e in parallelo al tipo di Regolamento (contrattuale o meno) in essere – il Regolamento tipo Confedilizia o inseriscano sue particolari disposizioni nel Regolamento in atto vigente. Nella sua parte relativa alle locazioni, la pubblicazione non richiede naturalmente alcun adempimento.*

[www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)

[www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

**ITALIANO**

## PRESENTAZIONE

Il Coordinamento condominiale della Confedilizia ha sottoposto a revisione, a otto anni dalla sua prima redazione, il testo del regolamento tipo di condominio predisposto dalla Confedilizia.

L'intervento di revisione e di aggiornamento si è proposto più obiettivi.

- Innanzitutto si è trattato di adeguare ed aggiornare il testo del regolamento in relazione alle novità emerse nel corso degli ultimi anni sia in sede di disciplina normativa dell'istituto del condominio negli edifici sia in sede di elaborazione giurisprudenziale della materia.
- In secondo luogo si è trattato di migliorare il testo sulla base proprio dell'esperienza maturata nel corso del periodo di utilizzazione concreta del regolamento.

Oltre a ciò si è cercato di impostare il nuovo testo in modo tale che esso potesse costituire uno strumento elastico e duttile a disposizione degli operatori del settore: si sono pertanto inserite alcune clausole contrassegnate in modo particolare (con 1 o 2 asterischi) al fine di consentire che l'inserzione o meno di queste potesse essere oggetto di una precisa e specifica scelta dell'utilizzatore.

Pertanto:

- si sono contrassegnate con un asterisco (\*) le clausole che si sono ritenute suscettibili di inserzione solamente in un regolamento di natura contrattuale;
- sono state contrassegnate con due asterischi (\*\*) le clausole la cui inserzione o meno nel testo del regolamento è stata lasciata alla libera scelta dell'utilizzatore.

Si è ritenuto opportuno infine fornire all'utilizzatore numerose indicazioni di supporto attraverso il richiamo ad una serie di note esplicative contenenti riferimenti giurisprudenziali e normativi.

# REGOLAMENTO TIPO DI CONDOMINIO

## TITOLO I

### PARTE GENERALE

#### Art. 1 - DESCRIZIONE DELLO STABILE

L'edificio del condominio denominato "...." sorge in ..... via .... numero civico ....

Esso è composto da ....

*(Indicazione della denominazione del condominio, dell'ubicazione dell'edificio, della consistenza dello stesso, del numero dei piani, della destinazione e del numero delle unità immobiliari che lo compongono, dei relativi dati catastali oltre che delle eventuali servitù attive e passive e di eventuali altri diritti o specifiche condizioni e situazioni che lo riguardano, con indicazione dei titoli relativi.)*

#### Art. 2 - PARTI COMUNI

Nell'ambito del condominio "....." costituiscono parti comuni e sono oggetto di proprietà comune: .....

*(Elencazione delle parti comuni di cui all'art. 1117 Cod. civ. (1) e di quelle che sono tali con riguardo alla specifica realtà dell'edificio del condominio in questione, con indicazione altresì degli eventuali altri beni che fossero oggetto di proprietà comune.)*

L'elencazione di cui sopra deve considerarsi tassativa: tutto ciò che non è in essa ricompreso deve intendersi oggetto di proprietà esclusiva da parte dei singoli condòmini (\*).

#### Art. 3 - LIMITI ALL'USO DELLE PARTI COMUNI

Nell'ambito del condominio "....." è fatto divieto ai condòmini, ai conduttori ed a chiunque di: *(Elencazione degli usi e delle attività vietate nelle parti comuni dell'edificio, quali, per esempio: - ingombrare scale, pianerottoli, cortili; - parcheggiare autovetture o qualsiasi altro mezzo nei cortili; - utilizzare l'ascensore per trasporti di materiali pesanti; - ecc.)*

#### Art. 4 - VALORE DELLE QUOTE DEI PARTECIPANTI

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati nella colonna A della tabella allegata (2). Essi devono essere presi in considerazione ai fini del computo delle maggioranze per la costituzione dell'assemblea e per la validità delle relative delibere, salvo i casi particolari previsti dalle disposizioni che seguono.

La tabella anzidetta è stata redatta sulla base dei criteri e dei meccanismi indicati nella descrizione che si allega (\*\*).

## TITOLO II

### OBBLIGHI E LIMITAZIONI

#### Art. 5 - OBBLIGHI DEI CONDÒMINI

Tutti i condòmini devono concorrere alle spese necessarie per la conservazione, la ricostruzione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi. Nessun condomino - neppure rinunciando al proprio diritto di comproprietà sulle cose e parti comuni né rinunciando al proprio diritto sulle cose di particolare sua proprietà ovvero al suo diritto ed alle sue facoltà di uso relativamente a tutti o a parte dei servizi comuni - potrà sottrarsi all'obbligo di concorrere alle spese stesse.

Il condomino deve comunicare all'amministratore del condominio il proprio domicilio, in difetto di che egli si intenderà domiciliato presso lo stabile del condominio.

Ciascun condomino ha l'obbligo per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche: egli dovrà richiamare tale obbligo negli atti di alienazione delle unità, e dovrà inoltre imporre l'osservanza del regolamento stesso e delle sue modifiche oltre che delle deliberazioni dell'assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed agli occupanti a qualsiasi titolo le unità immobiliari.

Nel caso in cui si verifichi il trasferimento della proprietà di una o più unità immobiliari facenti parte del condominio il condomino alienante è tenuto:

- a comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'amministratore le generalità del nuovo proprietario e ad inviare copia dell'atto di trasferimento;
- a cedere al nuovo condomino la sua quota di comproprietà degli eventuali fondi accantonati (\*);
- a cedere al nuovo condomino gli eventuali crediti a qualsiasi titolo maturati nei confronti del condominio (\*);
- a pagare i contributi condominiali dovuti nei confronti del condominio, restando comunque tenuto in solido con l'acquirente non soltanto per tutte le spese condominiali già approvate e sostenute fino al giorno del trasferimento della proprietà, ma anche per quelle preventivate prima di tale giorno anche se non ancora sostenute dal condominio.

In caso di frazionamento di un'unità immobiliare, il condomino è tenuto ad indicare all'assemblea la proporzione delle quote di valore da assegnarsi a ciascuna frazione, sostenendo ogni spesa per la relativa formalizzazione, dovendo restare comunque invariato il valore attribuito originariamente all'unità immobiliare oggetto del frazionamento.

#### Art. 6 - LIMITAZIONI DI USO ALLA PROPRIETA' ESCLUSIVA (\*)

E' fatto ai condòmini divieto di destinare le unità immobiliari di proprietà individuale ai seguenti usi ovvero di svolgervi le seguenti attività:

*(Elencazione degli usi o delle attività vietate. Per esempio: - adibire le unità immobiliari a sala da ballo, a sede di partiti politici, ad ambulatori medici; - svolgere nelle unità immobiliari attività rumorose; - detenere animali negli appartamenti; - adibire unità immobiliari alla prostituzione; - ecc.) (3)*

#### Art. 7 - ISPEZIONI, ACCESSI E LAVORI NELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA

Ciascun condomino, a richiesta dell'amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua

proprietà si proceda (pur con i dovuti riguardi) alle ispezioni ed agli interventi necessari per l'esecuzione di opere sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in proprietà esclusiva nell'interesse del condominio e dei singoli condòmini, salvo il diritto ad indennizzo o al risarcimento dei danni.

Nel caso di inottemperanza saranno applicate le sanzioni di cui all'art. 13, fermo comunque l'obbligo al risarcimento dei danni.

I condòmini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà l'esecuzione di qualsiasi opera o intervento che possa interessare la stabilità e l'estetica dell'edificio, devono comunicare il relativo progetto all'amministratore, il quale valuterà l'opportunità di sottoporlo all'assemblea.

Trascorsi trenta giorni senza che l'assemblea sia stata convocata, il condomino potrà senz'altro eseguire i lavori progettati sotto la sua responsabilità nei confronti sia del condominio sia dei singoli condòmini.

Ciascun condomino è tenuto ad eseguire nei locali e alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri condòmini o compromettere la sicurezza, la stabilità, l'uniformità esterna ed il decoro dell'edificio.

I condòmini proprietari delle unità immobiliari situate all'ultimo piano dell'edificio sono tenuti a concedere il libero passaggio al tetto, ai lastrici solari, agli impianti comuni, quando altrimenti non si possa accedervi agevolmente senza onere o sacrificio da parte del condominio, per l'esecuzione dei lavori che interessano le parti comuni o i singoli, sempre salvo il diritto ad indennizzo o al risarcimento del danno; del pari i condòmini proprietari dei giardini e delle aree scoperte sono tenuti a consentire il deposito dei materiali occorrenti e l'installazione di ponti di servizio per il loro afflusso ai piani superiori, o per il restauro dei muri perimetrali a tutte le condizioni e con tutti i diritti dianzi accennati.



## TITOLO III

### ORGANI DEL CONDOMINIO

#### Art. 8 - ORGANI DEL CONDOMINIO

Gli organi del condominio sono:

- l'assemblea;
- l'amministratore;
- il consiglio di condominio;

#### Art. 9 - ASSEMBLEA E SUA CONVOCAZIONE

L'assemblea si riunisce in via ordinaria non oltre i centoventi giorni dalla data di chiusura dell'esercizio finanziario ed in via straordinaria allorquando l'amministratore lo reputi necessario ovvero quando ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da parte di almeno due condòmini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio, ovvero ancora quando si verifichi il caso di cui all'art. 7.

L'assemblea è convocata dall'amministratore mediante avviso scritto comunicato individualmente a ciascuno dei condòmini (4) - o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 disp. att. Cod. civ. (5) - almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (6).

L'avviso è validamente comunicato al precedente proprietario di un'unità immobiliare ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. 5, ed il nuovo proprietario non abbia comunicato all'amministratore, sempre a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, gli estremi dell'atto di acquisto, la sua residenza o domicilio (7).

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza in prima convocazione, delle materie all'ordine del giorno, nonché della data dell'adunanza in seconda convocazione da fissarsi, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla prima.

Nel caso in cui manchi per qualunque causa l'amministratore del condominio l'assemblea potrà essere convocata - con le medesime modalità - ad iniziativa di ogni condomino oppure ad iniziativa del presidente dell'Associazione territoriale aderente alla Confedilizia.

#### Art. 10 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona, anche estranea al condominio, con delega scritta e nominativa. Ogni partecipante non può avere più di tre deleghe.

Non possono essere conferite deleghe all'amministratore (\*\*).

La delega è valida unicamente per la rappresentanza nell'assemblea alla quale si riferisce, e solamente per la trattazione e la votazione degli argomenti all'ordine del giorno.

La validità della costituzione dell'assemblea è accertata all'inizio dell'adunanza ed il relativo accertamento è efficace per tutta la sua durata, salva la richiesta di verifica del numero legale.

Quando l'oggetto della deliberazione da adottarsi riguardi esclusivamente l'interesse di una parte di condòmini, e sempreché essa non possa pregiudicare i diritti degli altri, potrà farsi luogo alla convocazione di assemblee parziali; in questo caso le maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni dovranno essere rapportate alla totalità dei soli interessati, con proporzione riferita alla sola parte di edificio che viene in considerazione nella delibera. Di tale convocazione dovrà essere data comunque notizia a tutti i condòmini.

#### Art. 11 - SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA E REDAZIONE DEL VERBALE

L'assemblea nomina il presidente ed il segretario dell'assemblea stessa in persone diverse dall'amministratore.

Il presidente dirige con equilibrio ed imparzialità lo svolgimento della discussione.

Il segretario redige il verbale durante il corso dell'assemblea nell'apposito registro; il verbale deve essere letto e sottoscritto al termine dell'adunanza dal segretario e dal presidente.

Le funzioni di segretario e di presidente si esauriscono con la chiusura dell'assemblea.

Il verbale deve contenere:

- l'indicazione del luogo, la data dell'adunanza e dell'ordine del giorno;
- il numero dei presenti di fatto o per delega raffrontato al numero totale dei partecipanti al condominio;
- il cognome e nome dei condòmini intervenuti o rappresentati con l'indicazione del valore delle rispettive quote di proprietà;
- l'indicazione del presidente e del segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;
- un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna, con specifico riferimento ai condòmini consenzienti, dissenzienti o astenuti, con indicazione dei rispettivi millesimi (8);
- qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Le deliberazioni concernenti il regolamento o le sue modifiche, nonché la nomina o la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio, sono annotate - a cura dell'amministratore - in apposito registro depositato e tenuto presso l'Associazione territoriale aderente alla Confedilizia.

#### Art. 12 - COMUNICAZIONI DELLE DELIBERAZIONI AI CONDÒMINI

A tutti gli effetti l'amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata a tutti i condòmini, entro dieci giorni dalla data di svolgimento dell'assemblea, copia del verbale della stessa.

#### Art. 13 - SANZIONI

Per le infrazioni alle norme del presente regolamento l'assemblea di

volta in volta potrà stabilire - definendone contemporaneamente la destinazione - la sanzione di cui all'art. 70 disp. att. Cod. civ. entro i limiti previsti dalla norma di legge, salvo l'eventuale risarcimento del danno ed impregiudicato ogni ulteriore e diverso diritto del condominio e dei singoli.

#### Art. 14 - L'AMMINISTRATORE - NOMINA, CONFERMA E REVOCA

L'amministratore è nominato dall'assemblea e dura in carica un anno.

Egli può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'Autorità giudiziaria, su richiesta di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 Cod. civ., se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

La delibera di nomina e quella di conferma dell'amministratore deve essere approvata con le modalità e le maggioranze di cui all'art. 1136 Cod. civ.

L'amministratore dimissionario, revocato o comunque cessato ha l'obbligo di rendere il conto della sua gestione.

Nel caso di dimissioni, di revoca o di cessazione dell'incarico l'amministratore resta in carica per le pratiche di ordinaria amministrazione fino alla nomina di un nuovo amministratore, al quale dovrà consegnare con urgenza tutta la documentazione relativa al condominio, senza poter opporre eccezione alcuna.

#### Art. 15 - DELL'AMMINISTRAZIONE

L'amministratore ha le attribuzioni riconosciute gli dal codice civile e dalle leggi vigenti.

L'amministratore è tenuto a costituire un conto corrente bancario, intestato al condominio, sul quale versare tutti i contributi riscossi ed ogni altro provento, salva diversa previsione dell'assemblea.

Egli compila entro novanta giorni dalla fine di ogni esercizio il rendiconto annuale, con lo stato di riparto, da sottoporre all'assemblea. Entro lo stesso termine l'amministratore compila il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno, con il progetto di ripartizione tra i condòmini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Il preventivo è sottoposto all'esame dell'assemblea dei condòmini, e ciascun condomino, dopo l'approvazione, è tenuto a versare la sua quota anticipata di contributo.

Nessun condomino può esimersi dall'obbligo del pagamento dei contributi di cui sopra adducendo diritti o pretese creditorie nei confronti del condominio, salva apposita delibera dell'assemblea.

Nel caso in cui siano necessari lavori urgenti, l'amministratore, sentito il parere del consiglio di condominio, vi provvede, riferendone poi alla prima assemblea.

L'amministratore, senza necessità di specifico mandato dell'assemblea, agisce giudizialmente nei confronti dei condòmini morosi, previa richiesta scritta a provvedere entro il termine di giorni quindici.

L'amministratore deposita, altresì, il regolamento del condominio, nel testo vigente, ed ove tale deposito non sia già stato effettuato, presso l'Associazione territoriale aderente alla Confedilizia.

#### Art. 16 - ESERCIZIO FINANZIARIO

L'esercizio finanziario va dal giorno ..... al giorno ..... di ogni anno.

Sulle somme risultanti a debito dei singoli condòmini sarà applicato automaticamente - con decorrenza dalle date di scadenza fissate dall'assemblea in sede di riparto - un interesse compensativo nella misura corrispondente all'interesse praticato dalla Banca sullo scoperto di conto corrente.

In caso di ritardo nel pagamento dei contributi protrattosi per

un semestre l'amministratore ha facoltà, trascorsi quindici giorni dall'intimazione di diffida a mezzo raccomandata, di sospendere al condomino inadempiente l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato, anche attraverso le necessarie operazioni sugli impianti, da eseguirsi all'interno della proprietà esclusiva del condomino moroso.

#### Art. 17 - IL CONSIGLIO DI CONDOMINIO

Il consiglio di condominio è organo consultivo dell'amministratore; il suo parere è obbligatorio per l'esecuzione delle deliberazioni assembleari concernenti interventi di straordinaria amministrazione, ovvero ordinaria amministrazione di rilevante entità, nonché per l'assunzione o il licenziamento di dipendenti del condominio ed ogni qualvolta si debba intervenire in via d'urgenza; negli altri casi il suo parere è facoltativo.

Esso vigila sull'attività dell'amministratore, con piena facoltà di ispezionare in ogni tempo tutta la documentazione condominiale e di averne copia, e ne riferisce all'assemblea.

Ad esso l'assemblea può demandare, in via esemplificativa, l'acquisizione di preventivi, la scelta di fornitori, la selezione di dipendenti del condominio, fermo restando l'obbligo di riferire all'assemblea immediatamente successiva.

Il consiglio di condominio è nominato dall'assemblea del condominio in sede ordinaria.

I suoi componenti sono scelti tra i condòmini in numero sempre dispari, con un minimo di tre, durano in carica un esercizio e sono rieleggibili. Il presidente del consiglio di condominio è nominato al proprio interno dai consiglieri.

## TITOLO IV

### RIPARTIZIONE DELLE SPESE

#### Art. 18 - SPESE INERENTI ALLE PARTI COMUNI E SPESE

## GENERALI DI AMMINISTRAZIONE

Salve le eccezioni che seguono, le spese relative alla conservazione delle parti ed impianti comuni (tetto, muri maestri, fondamenta, ecc.) tali per legge, per titolo o per disposizione del presente regolamento, ed in particolare:

- a) -per le riparazioni ordinarie e straordinarie;
- b) -per la ricostruzione dell'edificio o di parte di esso;
- c) -per le innovazioni validamente deliberate dall'assemblea o imposte per legge;
- d) -per gli oneri tutti riguardanti le cose o impianti negli articoli stessi indicati;
- e) -per le spese per l'amministrazione ed i premi per le assicurazioni;

sono ripartite tra i condòmini in proporzione ai valori delle rispettive proprietà quali risultano espressi in millesimi nella colonna A della tabella allegata.

### Art. 19 - SPESE DI PORTINERIA

Tutte le spese inerenti il servizio di portineria - e cioè il salario del portiere, le indennità, i contributi assistenziali, previdenziali e assicurativi, l'indennità di fine rapporto, di gestione dell'alloggio, la fornitura attrezzi, ed in genere tutte quelle altre non specificate relative ed inerenti al detto servizio - sono ripartite in proporzione delle aliquote indicate nella colonna A della tabella allegata (9).

Le eventuali particolari indennità ed i relativi accessori di maggiorazione per contributi, ecc. spettanti al portiere, ai sensi dei contratti di lavoro, per la destinazione di uno o alcuni vani ad ufficio, studio professionale, o ad altra specifica destinazione, saranno addebitati ai soli condòmini proprietari di tali unità.

### Art. 20 - SPESE PER LE SCALE E ATRIO

Le spese di manutenzione e ricostruzione degli atrii e delle scale e parti che le compongono (e cioè i muri che le circoscrivono, le strutture che le sorreggono, i sovrastanti lucernai o le finestre che danno la luce diurna, le ringhiere passamani, i gradini e montanti, ecc.) sono ripartite fra i condòmini nella proporzione indicata nella

colonna B della tabella allegata (10).

Le spese per la pulizia e l'illuminazione sono ripartite fra i condòmini in proporzione ai valori delle rispettive proprietà espressi in millesimi nella colonna A della tabella allegata.

#### Art. 21 - SPESE DI ASCENSORE

Le spese relative all'esercizio ed alla manutenzione dell'impianto di ascensore sono ripartite tra i condòmini utenti nella proporzione indicata nella colonna C della tabella allegata (11).

Restano a carico di tutti i condòmini nella misura di cui alla tabella A le spese di ricostruzione, innovazione e adeguamento e innovazione dell'impianto imposte da leggi o regolamenti.

#### Art. 22 - SPESE PER INTERCAPEDINI E GRIGLIE

Le spese relative alle intercapedini e relativi muri che le delimitano, nonché le spese per gli eventuali contributi comunali sono ripartite fra tutti i condòmini nella proporzione di cui alla colonna A della tabella allegata; quelle inerenti alla copertura, quando essa sia compresa nei distacchi in proprietà o ad uso dei singoli condòmini sono ripartite con i criteri dettati dalla legge per le riparazioni e ricostruzioni dei lastrici solari.

Le spese tutte relative a ciascuna griglia che abbia la funzione di dare luce ad una o più unità immobiliari nonché le spese per gli eventuali contributi comunali concernenti tale griglia sono ripartite per una metà in base al criterio sopra indicato, mentre per l'altra metà gravano sull'unità che beneficia della luce attraverso la griglia.

Nel caso di griglie con funzione di sola aerazione delle intercapedini, le spese anzidette ed i contributi comunali sono ripartite secondo aliquote di cui alla colonna A della tabella di riparto.

#### Art. 23 - SPESE DI RISCALDAMENTO

Le spese tutte relative alla manutenzione dell'impianto del



riscaldamento centrale ed al suo esercizio sono ripartite secondo la proporzione delle superfici radianti esistenti nelle singole unità immobiliari indicata nella colonna D della tabella allegata.

Qualora un'unità immobiliare, partecipante al servizio, rimanga chiusa e disabitata, libera di persone, per l'intero periodo di erogazione annuale del riscaldamento, il condomino proprietario di essa potrà beneficiare di una riduzione del venti per cento sulla spesa che all'unità stessa avrebbe dovuto essere attribuita. Per conseguire la riduzione il condomino interessato, a pena di decadenza, dovrà comunicare all'amministratore la ricorrenza delle condizioni sopra indicate almeno venti giorni prima dell'accensione in modo che senza intralci o disturbi l'amministratore possa provvedere all'isolamento dell'impianto particolare (peraltro a spese del condomino interessato). La riduzione non potrà comunque spettare nel caso in cui l'utilizzazione sia limitata ad un numero parziale degli elementi radianti ed il concorso delle circostanze dovrà permanere per l'intero periodo di accensione. In mancanza di anche una soltanto delle suddette condizioni il condomino sarà tenuto a corrispondere la sua quota integrale e completa (\*\*).

Ogni variazione di elementi all'interno delle unità, ed in genere ogni variazione della situazione di fatto posteriore all'approvazione del presente regolamento dovrà essere preventivamente autorizzata, su richiesta del singolo, dall'assemblea del condominio che, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 Cod. civ., dopo avere accertato che la variazione sia tecnicamente realizzabile senza pregiudizio delle altrui unità e della regolare ed uniforme distribuzione e fornitura del calore, stabilirà altresì la quota di aumento o di sgravio da attribuirsi al richiedente in conseguenza della variazione consentita. Prima della autorizzazione il condomino interessato dovrà astenersi da ogni variazione o modifica.

#### Art. 24 - SPESE PER I LASTRICI SOLARI, PARAPETTI E BALCONI

Le spese relative ai lastrici solari sono ripartite secondo quanto previsto dall'art. 1126 Cod. civ. (12).

Le spese relative ai parapetti di perimetro in muratura ed alla base

sulla quale essi poggiano sono a carico di tutti i condòmini secondo i richiamati criteri di legge per i lastrici stessi, mentre le opere che servono per la divisione dei lastrici solari sono a carico dei rispettivi utenti dei lastrici confinanti, in parti uguali.

A carico dei rispettivi utenti o proprietari esclusivi dei lastrici solari vanno poste le spese necessarie per rimediare ai pregiudizi da loro arrecati ai lastrici medesimi a causa di un uso eccedente i limiti di una normale diligenza.

Le spese relative ai balconi sono a carico dei rispettivi proprietari per quanto attiene al piano di calpestio ed all'affaccio, mentre per quanto attiene alle parti esterne che interessano l'insieme della facciata le spese sono a carico di tutti i condòmini secondo la tabella A.

#### Art. 25 - SPESE PER LA COPERTURA DEI LOCALI SOTTOSTANTI AD AREE CONDOMINIALI

Le spese per i locali sottostanti a cortili, giardini ed altre aree condominiali sono ripartite secondo i criteri stabiliti all'art. 1126 Cod. civ. (13).

#### Art. 26 - SPESE DI ACQUA POTABILE

Le spese per la fornitura dell'acqua potabile sono ripartite in base alle risultanze dei contatori individuali. In questo caso ogni condomino è tenuto a consentire l'accesso per la lettura.

In mancanza di contatore le spese saranno ripartite secondo il seguente criterio.....

*(Indicare il criterio prescelto. Per esempio: a) in proporzione al numero degli abitanti; ovvero: b) in relazione alla destinazione d'uso delle unità immobiliari, secondo tabella apposita; ovvero ancora: c) con criterio misto tra i primi due.)*

#### Art. 27 - ASSICURAZIONE

Il fabbricato deve essere assicurato, in tutto il suo complesso, a cura dell'amministratore, contro i danni e per le responsabilità civili per

danni a terzi. Il maggior premio richiesto e dovuto per il maggior rischio connesso o dipendente da speciali destinazioni date ad una o più unità immobiliari rimane totalmente a carico dei condòmini proprietari di tali unità.

## TITOLO V

### CONTROVERSIE

#### Art. 28 - VERTENZE - INTERVENTO DELL'ASSOCIAZIONE TERRITORIALE CONFEDILIZIA

Nel caso di vertenze o dissidi fra condòmini, ovvero fra questi e l'amministratore, in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente regolamento, ciascuna parte interessata non potrà adire l'Autorità giudiziaria prima di essersi rivolta alla locale Associazione territoriale aderente alla Confedilizia per tentare un amichevole componimento, o comunque prima che siano decorsi trenta giorni dalla domanda inoltrata all'Associazione in questione per l'anzidetto componimento.

- 
- (1) Si ricorda che sono parti comuni a sensi dell'art. 1117 Cod. civ.: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti ed i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condòmini.

- (2) Si ricordi che la tabella millesimale deve essere approvata all'unanimità da tutti i condòmini oppure deve essere inserita in un regolamento di natura contrattuale.
- (3) Secondo Cass., Sez. II, 5 settembre 2000, n. 11684, con il regolamento di condominio possono costituirsi “sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva pesi a vantaggio degli altri piani o porzioni di piano ovvero prestazioni positive a carico dei titolari o limitazioni ai diritti o all'esercizio di essi”; in questi casi “occorre accertare se siano state costituite servitù reciproche, oneri reali o obbligazioni propter rem, in quanto le diverse categorie si contrassegnano per importanti differenze relativamente alla disciplina”. Le servitù sono infatti trascrivibili, a differenza dagli oneri reali e dalle obbligazioni anzidette. Il divieto di adibire l'immobile ad una determinata destinazione, ovvero di esercitarvi determinate attività è inquadrabile in quest'ultimo istituto (obbligazione propter rem) e il corrispondente diritto è prescrivibile se il creditore non lo esercita per il periodo predeterminato dalla legge.
- (4) “La mancanza dell'invito anche solo di uno dei condòmini rende la deliberazione dell'assemblea non solamente annullabile ma radicalmente nulla con la conseguenza che l'impugnazione può essere fatta valere in ogni tempo” (così Cass., Sez. II, 15 dicembre 1990, n. 11947).
- (5) L'art. 67 disp. att. Cod. civ. dispone quanto segue: “L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni. Nelle deliberazioni che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta invece al proprietario”. In relazione a tale previsione va ricordato che secondo Cass., Sez. II, 21 novembre 2000, n. 15010, la delibera che approva il consuntivo e il preventivo delle spese deve - a pena di invalidità - distinguere analiticamente quelle concernenti l'uso e quelle concernenti la conservazione delle parti comuni e ciò perché nel caso in cui tra i partecipanti al condominio vi siano usufruttuari sia così possibile ripartire

tra gli stessi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, così come previsto dagli artt. 1004 e 1005 Cod. civ., con una operazione meramente esecutiva.

- (6) E' importante sottolineare che ai fini della regolare convocazione dell'assemblea occorre che l'avviso di convocazione non soltanto sia spedito, ma sia anche effettivamente ricevuto da tutti i condòmini entro il termine previsto (Tribunale Milano, 17 aprile 1989).
- (7) Per Cass., Sez. II, 4 febbraio 1999, n. 985, "quando si verificano mutamenti nella titolarità delle unità immobiliari condominiali, l'acquirente, per legittimarsi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, deve adottare, da solo o insieme con l'alienante, iniziative idonee a rendere noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle assemblee condominiali, ed a queste deve dunque essere invitato, l'alienante".
- (8) Secondo Cass., Sez. II, 22 gennaio 2000, n. 697, dal verbale dell'assemblea deve risultare - a pena di invalidità della delibera - il numero dei condòmini che hanno votato a favore per consentire il controllo circa la sussistenza di uno dei due quorum previsti dall'art. 1136, 3° comma, Cod. civ. (il terzo dei partecipanti al condominio).
- (9) E' fatta salva la possibilità di diversa previsione con specifica tabella, consentita però solo in caso di regolamento contrattuale.
- (10) Recita l'art. 1124 Cod. civ. : "Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo. Ai fini del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto ed i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune".

- (11) I regolamenti contrattuali potranno prevedere a questo riguardo, per l'ipotesi del mutamento di destinazione delle unità da abitativo ad uso diverso, la seguente clausola: "L'assemblea avrà il potere di deliberare a carico di unità immobiliari site ai piani oltre il primo fuori terra, adibite ad uffici professionali o commerciali che determinino notevole afflusso di pubblico, un aumento forfettario di partecipazione alle spese nella percentuale del ....."
- (12) Recita l'art. 1126 Cod. civ.: "Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condòmini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".
- (13) Diversa ripartizione, con autonoma tabella, dovrà essere prevista nel caso in cui i locali stessi siano adibiti al parcheggio dei veicoli.

**ARABO**

## تقديم

قام قسم التنسيق في اتحاد العاملين بالبناء (كونف ايد يليتسيا) بتعدّل ، بعد أن مرت ثمانية سنوات على النسخة الأولى، كتاب النظام المثالي للمجموعات العقارية المتشاركة ببعض أجزاء عقار متكامل كالمباني(كوندمينيو) " الذي تم انجازه من قبل الاتحاد (كونف ايد يليتسيا).

عملية التعدّل و التحدّيث هذه وضعت نصب أعينها عدة أهداف.

- أولاً وقبل كل شيء تم تعدّل نصوص التعاليم بحيث تتلائم مع المستجدات التي ظهرت بالسنين الأخيرة في كلا المجالين، مجال القوانين المتبعة لضبط العلاقات بين سكان ( الكوندومينيو ) ومجال الرؤية الحقوقية لتلك المسائل.
- ثانياً أجريت تحسينات للنصوص استناداً الى الخبرة ذاتها المكتسبة من استعمال تلك التعليمات في عالم الواقع.

اضافة لذلك فلقد تمت صياغة النصوص الجديدة بحيث تكون أداة مرنة وسهلة التلائم في متناول أيدي العاملين في المجال: ولقد أضيفت بعض الشروط التي تحمل اشارات خاصة ( بنجمة " أستريسكو " أو بنجمتين ) بحيث يصبح بالإمكان اضافة تلك الشروط أو عدم اضافتها تبعاً للإختبار وبشكل محدد وخاص بالحالة. ولذا:

- تم الاشارة بنجمة ( \* ) الى الشروط التي تعدّ قابلة للإضافة فقط في الأنظمة ذات الطابع التعاقدية؛
- تم الاشارة بنجمتين ( \*\* ) الى الشروط التي تعود لإضافتها أو عدم اضافتها الى النظام لما يراه المستعمل.

ولقد تم الاعتراف بأنه من المناسب تزويد المستعمل بالدعم عن طريق ذكر مجموعة من الملحوظات التوضيحية التي تحتوي اشارة للقوانين والقواعد الحقوقية التي تستند اليها.



# نظام مثالي بالنسبة الى ( كوندومينيوم )

## العنوان 1

### القسم العام

#### المادة 1 - وصف المبنى

مبنى الكوندومينيوم الذي يتعلق به النظام يدعى "....." يقع في..... بشارع..... رقم المبنى..... وهو يتألف من.....  
(الإشارة الى اسم الكوندومينيوم، وموقعه، ومولفاته، وعدد طوابقه، واستعمالاته، وعدد الوحدات العقارية التي يتكون منها، ومعطيات التسجيل العقاري المتعلقة بتلك الوحدات، إضافة للواجبات والقيود الايجابية والسلبية، والحقوق الأخرى في حالة تواجدها أو للشروط الخاصة والحالات المتعلقة بالكوندومينيوم، مع الإشارة للعناوين المتعلقة بذلك).

#### المادة 2 - الاجزاء المشتركة

داخل المساحة الخاصة بالكوندومينيوم "....." تتخذ صفة الأجزاء المشتركة وهي تعتبر ملكية مشتركة :  
.....  
( تعداد الأجزاء المشتركة، تلك المنصوص عليها بالمادة 1117 من قانون الحقوق المدنية (1) مضافاً إليها تلك التي هي كذلك بالنظر الى خصوصيات واقع مبنى الكوندومينيوم التي يتعلق بها النظام، مع الإشارة ايضاً الى ما قد يتواجد من ممتلكات أخرى تكون في الواقع في تعداد الملكية المشتركة).

التعداد المذكور أعلاه يجب اعتباره من الأمور الضرورية بشكل مطلق : كل ما هو غير مذكور فيه يجب اعتباره ملكية خاصة تابعة لأحد اصحاب ملكية عقارية بمفرده (\*).

#### المادة 3 - حدود استعمال الأجزاء المشتركة

في مساحة الكوندومينيوم "....." يعتبر من الممنوع على السكان و على المسؤولين عن الأعمال والخدمات بكافة أنواعها في الكوندومينيوم وعلى أي كان :  
(تعداد الاستعمالات والنشاطات المحظورة في الأجزاء المشتركة من المبنى ومنها على سبيل المثال: وضع ما يعرقل الإدراج وفسحاتها، وشغل مساحات الفسحات الداخلية للمباني (كورتيله)؛ - إيقاف السيارات أو غيرها من وسائل النقل في الفسحات (كورتيلى)؛ - استعمال المصعد لنقل مواد ثقيلة؛ - الى آخره).

#### المادة 4 - قيمة حصص المشاركين

تكون القيم التناسبية للملكية الفردية لأصحاب العقارات التي تشكل الكوندومينيوم حسب ما هو وارد في التسلسل العامودي (A) من اللائحة المرفقة (2). يجب مراعاة تلك القيم لهدف حساب الأكتريية عندما تشكل الجمعية العامة للمشاركين وبالتالي تحد يد متى تحصل الصلاحية القانونية لما تصدره من قرارات باستثناء حالات خاصة نذكرها بالتعليمات اللاحقة.

اللائحة المذكورة نظمت حسب القواعد والترتيبات المشار إليها في التفاصيل الملحقة (\*\*).

## العنوان 2

### واجبات وحدود

#### المادة 5 - واجبات المشاركين في الملكية (كوندوميني)

جميع أصحاب الملكية داخل المجموعة (كوندوميني) مكلفين بالمصاريف اللازمة للمحافظة على ، وإعادة اعمار والاستفادة من الأجزاء المشتركة، وكذلك بمصاريف الخدمات. ليس لأحد المشاركين - حتى في حالة تخليه عن حقوقه بالملكية المشتركة للأشياء والمساحات المشتركة ، أو تخليه عن حقوقه على أشياء هي خاصة به كحقه وصلاحياته باستعمال كافة أو بعض الخدمات المشتركة - الحق بالتوصل من دفع مايتوجب عليه من المصاريف ذاتها.

على المشترك اعلام مدير ادارة الكوندومينيو بعنوان سكنه ، ان لم يكن قد تم ذلك فانه يعتبر آنذاك ساكناً في مبنى الكوندومينيو .

على كل مشارك بالملكية وكل من هو متمتع بأية صفة بميزات تلك الملكية ، احترام تعاليم هذا النظام وما قد يجري عليه من تعديلات : وعلى المالك ذكر تلك الواجبات في العقود المتعلقة ببيع الوحدة العقارية، كما عليه فرض احترام النظام وتعديلاته وكذلك احترام قرارات الجمعية العامة على أفراد عائلته ، وضيوفه ، ومزوديه ، ومسؤولين الخدمات لديه ولمن يسكن وحدته العقارية تحت أية صفة .

إذا حدث نقل الملكية لواحدة أو أكثر من الوحدات العقارية المشكلة للكوندومينيو يتوجب على المشترك البائع لعقاره عند ذلك :

- اعلام مدير ادارة الكوندومينيو برسالة مضمونة ذات اشعار بالاستلام باسم ومعطيات التعريف بالمالك الجديد وأن يرسل له نسخة عن عقد نقل الملكية.
  - أن يتخلى لصالح المشترك الجديد عن حصته بالملكية المشتركة بالمبالغ التي قد يكون تم ادخالها(\*)
  - أن يتخلى لصالح المشترك الجديد عن ماقد يكون له من مبالغ لدى الكوندومينيو تحت أي صفة كانت
  - أن يدفع المبالغ المستحقة للكوندومينيو ، ويبقى في كافة الأحوال متضامناً مع المشترك الجديد بالإضافة لكافة مصاريف الكوندومينيو المقررة والتي تم تحملها قبل يوم نقل الملكية ، بتلك المصاريف المتفق عليها قبل تاريخ نقل الملكية وان لم يتم تحملها بعد من قبل الكوندومينيو.
- في حالة تقسيم وحدة عقارية ، يتوجب على ادارة الكوندومينيو اعلام الجمعية العامة بالقيمة الممنوحة لكل قسم، وتحمل مصاريف الشكليات المتعلقة بذلك ، كما يتوجب بقاء القيمة الأصلية الخاصة بالوحدة السكنية المقسمة دون تغيير.

#### المادة 6 - حدود بخصوص استعمال الملكية الخاصة (\*)

يمنع على أصحاب الملكيات العقارية المشاركة بالكوندومينيو تخصيص عقاراتهم للاستعمالات أو القيام بالأنشطة: ( تعداد الاستعمالات والأنشطة المحظورة . على سبيل المثال - تحويل الوحدة العقارية الى صالة رقص ، أو الى مركز لأحزاب سياسية ، أو لعيادة طبيب ؛- القيام داخل الوحدة العقارية بنشاط ذا ضجيج ؛- الاحتفاظ بحيوانات داخل الشقق ؛ - تحويل الشقق الى بيوت دعارة ؛ - الى آخره )

(3)

## المادة 7 - الكشف والفحص ، والدخول والقيام بأعمال داخل الملكية الخاصة

على كل صاحب ملكية داخل الكوندومينيوم، بعد تسلمه اعلام مسبق بفترة مناسبة وبطلب من مدير ادارة الكوندومينيوم، السماح بالكشف والفحص داخل عقاره ( بكل ما يتوجب من اللباقة ) وبالقيام بما هو لازم لتنفيذ أعمال تخص أجزاء مشتركة من المبنى وكذلك أجزاء من الملكية الخاصة ذات فائدة عامة للكوندومينيوم أو لبعض أصحاب الملكية الآخرين ، ويحتفظ صاحب الملكية بحق طلب التعويض عن الاضرار بسبب تلك الأعمال.

في حالة عدم الامتثال تطبق بحقه تعاليم المادة 13، ويبقى على كل حال واجب التعويض عن الأضرار.

قبل القيام داخل ملكيتهم الخاصة بأية اعمال قد يكون لها آثار على سلامة أو جمال المبنى ، على اصحاب الملكيات الخاصة اعلام مدير ادارة الكوندومينيوم وتسليمه الرسوم والمصمات ، الذي يقوم بدوره بتقييم وجوب اعلام الجمعية العامة بذلك أو عدم وجوبه.

بعد مرور ثلاثين يوماً من الاشعار دون أن تجتمع الجمعية العامة ، يحق لصاحب الملكية المباشرة بالأعمال التي سلم المصمات المتعلقة بها ، ويتحمل مسئوليتها أمام الكوندومينيوم عموماً وأمام الملاكين الآخرين.

على كل صاحب ملكية القيام داخل ملكيته باصلاح الأمكنة والأشياء التي قد يتسبب اهمالها أضراراً لملاكين آخرين أو الاضرار بأمان أو سلامة أو التكامل الخارجي أو بشكل المبنى

أصحاب الوحدات العقارية الواقعة بالطابق الأعلى يتحتم عليهم السماح بحرية العبور الى السقف، والى الأسطح المسطحة ، والى المنشآت ذات الفائدة العامة ، عندما يتعذر ذلك دون تكاليف أو تضحيات تقع على عاتق الكوندومينيوم ، وذلك للقيام بأعمال لصالح الأجزاء العامة أو لصالح مالكين منفردين، مع الاحتفاظ بكافة الأحوال بحق طلب التعويض عن ما قد تتسبب لهم تلك الأعمال من أضرار؛ وبالشكل ذاته على أصحاب الحدائق والمساحات المكشوفة السماح بإيداع المواد اللازمة وتركيب قضبان التسوير المؤقت( بونتي) التي تسمح بتدفق تلك المواد الى الطوابق العليا وكذلك تركيب قضبان التسوير (بونتيجي) اللزوم لاجراء عمليات صيانة الجدران المحيطية وذلك حسب الشروط وباحترام كافة الحقوق المذكورة آنفاً.

### العنوان 3

#### هيئات منظومة الكوندومينيوم

#### المادة 8 - هيئات منظومة الكوندومينيوم

هيئات منظومة الكوندومينيوم هم :

- الجمعية العامة
- المدير الاداري
- المجلس الاداري

#### المادة 9 - الجمعية العامة ودعوتها للاجتماع

تجتمع الجمعية العامة بصفة عادية خلال فترة أقصاها مئة وعشرون يوماً من تاريخ انتهاء السنة المالية للكوندومينيوم وبشكل استثنائي عندما يعتبر مدير ادارة الكوندومينيوم ذلك ضرورياً أو عندما يتسلم طلب خطياً، حاوياً للأسباب، من قبل اثنين من المالكين المشاركين بالكوندومينيوم والذين يمثلون على الأقل سدس قيمة المبنى، أو عندما يحدث ما تم وصفه بالمادة 7 .

تتم دعوة الجمعية العامة للاجتماع من قبل مدير الادارة بواسطة اشعار خطي الى جميع أصحاب الملكية بالكوندومينيوم لكل بمفرده (4) - أو لمن له الحق المسمى (أوزوفروتو) بالاستعمال في الحالة المقررة في المادة 67 من تعاليم قانون الحقوق المدنية (5) - وذلك خمسة أيام على الأقل من التأريخ المحدد للدعوة الأولى (6).

يعتبر الاشعار قد تم بشكل قانوني عندما يتم توجيهه الى المالك القديم للوحدة العقارية في حالة أن هذا الأخير لم يمثل لما هو وارد بالمادة (5) ، والمالك الجديد لم يتم بإعلام مدير الادارة برسالة مسجلة ذات اشعار بالوصول بمعطيات عقد الشراء، ومكان اقامته أو سكنه (7).

يجب أن يحتوي الاشعار الاشارة الى مكان ، ويوم ، وساعة الاجتماع في الدعوة الأولى، وكذلك المواد المدرجة في جدول الأعمال ، وبضاضاف لذلك التأريخ للاجتماع بالدعوة الثانية التي يجب أن يكون على كل حال عشرة أيام من الموعد الأول.

في حالة غياب مدير ادارة الكوندومينيوم لأي سبب كان ، فإنه يصبح بالإمكان الدعوة للاجتماع بالشكليات ذاتها من قبل أي شريك في الكوندومينيوم أو من قبل رئيس الاتحاد المحلي المسجل في الكونف ايد يلتسيا.

#### المادة 10 - حق التصويت والتوكيل

لكل مالك بالكوندومينيوم الحق بأن يمنح تمثيله الى شخص آخر، ويمكن أن يكون ذلك الشخص غريباً عن الكوندومينيوم، ويتم ذلك برسالة خطية اسمية . ولا يمكن لأي مشارك بالاجتماع أن يقوم بتمثيل أكثر من ثلاثة شركاء.

لا يجوز منح التوكيل الى مدير الادارة (\*\*).

التوكيل يصلح فقط لتمثيل الشريك في الاجتماع الذي يشير اليه، ويقتصر على مناقشة المواضيع الواردة في جدول الأعمال والتصويت عليها.

يتم التحقق لدى ابتداء الاجتماع من اكتمال نصابه القانوني وبالتالي صلاحيته وتستمر تلك الصلاحية الى كامل فترة الاجتماع مالم يتم طلب التحقق من تواجد العدد القانوني.

عندما يكون الموضوع الذي يناقش لاتخاذ القرار بشأنه يختص بمصالح بعض الشركاء دون غيرهم ، وعلى أن لا يؤدي الى المساس بحقوق الآخرين، فإنه يكون ممكناً الدعوة الى اجتماع مصغر؛ في هذه الحالة تكون الأكثرية المطلوبة لاكتمال النصاب وصلاحيه القرارات متناسبة مع مجموع الاعضاء من أصحاب المصلحة بذلك الموضوع ، ويتناسب يقتصر على الجزء المعني بالقرار من المبنى . على كل حال يجب اعلام جميع الشركاء بخصوص ذلك الاجتماع.

## المادة 11 - تشكيلات إجتماعات الجمعية العامة و طريقة تسجيل المحاضر

تختار الجمعية العامة رئيس و سكرتير الاجتماع من ضمن المجتمعين باستثناء مدير الادارة

السكرتير يسجل المحضر خلال سير الاجتماع في السجل الخاص بذلك ؛ وعند نهاية الاجتماع يجب على السكرتير أن يقرأ ماتم تسجيله والتوقيع عليه اضافة لتوقيع رئيس الجلسة.

مهام رئيس الاجتماع وسكرتير الاجتماع تنتهي بانتهاء الاجتماع .

يجب أن يحتوي المحضر على :

- تحديد مكان وتاريخ الاجتماع وجدول أعماله؛
- عدد الحاضرين بشخصهم أو بالتوكيل بالمقارنة بالعدد الكلي للمشاركين بالملكية في الكوندومينيوم؛
- اسم وكنية الشركاء الحاضرين بالاجتماع بشخصهم أو بالتوكيل مع تحديد قيمة حصصهم في الملكية
- ملاحظات الرئيس والسكرتير والتصريح بإكتمال النصاب القانوني ؛
- ملخص عن ما جرى من مناقشات ونصوص القرارات المتخذة مع تحديد الأكثرية الخاصة بكل قرار، مع ذكر الشركاء الموافقين والمخالفين والممتنعين عن التصويت وتحديد نسبهم بالملكية (8)؛
- أية تصريحات يطلب أصحابها تسجيلها.

القرارات المتعلقة بالأنظمة وتعديلاتها، وكذلك الخاصة بتعيين أو تسريح مدير الادارة لأي سبب كان من منصبه، تسجل - من قبل مدير الادارة - في السجل الخاص بذلك والذي يودع لدى الاتحاد المحلي المنتسب الى ال كونف ايد بليتسيا.

## المادة 12 - اعلام المشتركين بالملكية بالمقرارات المتخذة

بكل ما يتطلبه الأمر يقوم مدير الادارة بموافاة المشتركين بالملكية جميعاً عن طريق البريد المضمون وخلال عشرة أيام من تاريخ الاجتماع بنسخة من المحضر الذي تم تسجيله خلاله.

## المادة 13 - المخالفات

تقوم الجمعية العامة مرة بعد الأخرى بتحديد نوع ما يجب تبنيه من العقوبات " وبحق من " بسبب مخالفته لأحكام هذه الأنظمة استناداً لأحكام المادة 70 من قانون الحقوق المدنية ضمن الحدود القانونية، ومع الاحتفاظ بحق المطالبة بتعويض الأضرار ودون التخلي عن حق المسائلة أمام القانون من قبل الكوندومينيوم أو من قبل الأفراد.

## المادة 14 - مدير الادارة، تعيينه، وتثبيته أو تسريحه

يتم تعيين مدير الادارة من قبل الجمعية العامة ويستمر بمنصبه لمدة سنة

بالإمكان تسريحه في أي وقت من قبل الجمعية العامة . كما يمكن تنحيته من قبل السلطات القضائية بناء على طلب أحد المشتركين بالملكية ، وكذلك يمكن ان يتم ذلك بناء على البند الأخير من المادة 1131 من قانون الحقوق المدنية اذا لم يقدم لمدة عامين تقرير عن ما قام به ، وإضافة لذلك تتم تنحيته اذا كان هنالك ما يدعو الى شكوك مبنية على أسس ملموسة بوجود تصرفات مشبوهة ذات خطورة.

قرار تعيين وتنصيب مدير الادارة يجب أن يتم بالشكليات وبالأكثرية المنصوص عليها بالمادة 1136 من قانون الحقوق المدنية.

مدير الادارة المستقيل، أو الذي تمت تنحيته أو الذي انتهى عمله لأي سبب كان، يجب أن يقوم بشرح وافٍ لما قام به خلال فترة منصبه .

في حالة الاستقالة أو التنحية أو انتهاء العمل لأي سبب كان فان مدير الادارة يستمر بالقيام بالمهام الروتينية الى حين تعيين مديراً جديداً ، ومن ثم يجب عليه تسليم معاملات الكوندومينيو بسرعة الى المدير الجديد ، وليس له الحق بأي استثناء كان .

## المادة 15 - بخصوص الادارة

مدير الادارة له السلطات الممنوحة اليه من قبل قانون الحقوق المدنية ومن القوانين السارية المفعول.

يجب على مدير الادارة فتح حساب مصرفي على اسم الكوندومينيو ، حيث يتم ايداع كافة المستحقات المستلمة وأي مدخول آخر ، باستثناء الحالة حيث تقرر الجمعية العامة غير ذلك .

وهو يقوم خلال فترة أقصاها تسعون يوماً على انتهاء السنة المالية للكوندومينيو بتحضير الحسابات المفصلة للسنة المنتهية ، وبطريقة التوزيع ، بحيث يقدمها للتفتيح والمحاسبة من قبل الجمعية العامة . وضمن الحدود الزمنية ذاتها يقدم المصاريف المتوقعة للسنة الآتية وكيفية توزيعها على المشتركين بالملكية حسب القواعد المحددة في هذا النظام. المصاريف المتوقعة تخضع لفحص الجمعية العامة للمشاركين بالملكية، وبعد التصديق عليها تصبح ملزمة لجميع المشتركين، وعليهم عند ذلك القيام بتسديد المبالغ المتعلقة بحصصهم بشكل مسبق.

لايحق لأي مشترك بالملكية التنصل من دفع ما عليه حسبما هو مذكور آنفاً مدعياً بأن له حقوق أو ودائع مسلفة الى الكوندومينيو، يستثنى من ذلك ما قد يتم بقرار من الجمعية العامة ذاتها.

في حالة تواجد الحاجة لأعمال مستعجلة ، يقوم مدير الادارة بعد استشارة مجلس ادارة الكوندومينيو بتأمينها ، و من ثم يحيط الجمعية العامة علماً بالخصوص في أول اجتماع يلي ذلك.

يقوم مدير ادارة الكوندومينيو ، دون الحاجة الى تفويض خاص ، بالاتجاه الى القضاء بحق المشاركين بالملكية المتخلفين ، بعد اشعارهم خطياً بضرورة التسديد خلال خمسة عشر يوماً

يقوم مدير ادارة الكوندومينيو بايداع نظام الكوندومينيو، بالنص الساري المفعول ، وحيث لم يتم ايداعه بعد، لدى الاتحاد المحلي المنتسب الى ال كونف ايد يليتسيا.

## المادة 16 - السنة المالية

السنة المالية تجري ابتداء من يوم ..... الى يوم..... من كل سنة

يتم تحميل المبالغ التي تعتبر ديون على المشتركين فائدة تعادل الفائدة التي تحملها البنوك على المبالغ المسحوبة من الحساب الجاري دون رصيد - وذلك ابتداء من التاريخ الذي حدته الجمعية العامة للتسديد لدى توزيع الحصص -.

في حالة استمرار التخلف عن تسديد المستحقات لمدة ستة أشهر يحق لمدير إدارة الكوندومينيوم بعد اشعار بالبريد المسجل بوجوب التسديد خلال خمسة عشر يوماً، أن يمنع عن المتخلف الخدمات المشتركة ذات التمتع المنفصل، بما في ذلك القيام بما يتطلبه الأمر من أعمال تجري على المنشآت داخل ملكية الشريك المتخلف.

#### المادة 17 - مجلس إدارة الكوندومينيوم

مجلس إدارة الكوندومينيوم هو هيئة ذات صفة استشارية لمدير إدارة الكوندومينيوم، ويكون رأيه ملزماً لتنفيذ مقررات الجمعية العامة بخصوص الأعمال الاستثنائية للإدارة، وكذلك الأعمال الاعتيادية المرتفعة التكاليف، بالإضافة إلى استخدام أو تسريح عاملين في الكوندومينيوم وفي حالة الأعمال المستعجلة؛ بالنسبة للحالات الأخرى تكون الاستشارة اختيارية.

يقوم بمراقبة نشاط مدير الإدارة، وله الحق المطلق بالكشف في أي وقت يشاء على وثائق الكوندومينيوم والحصول على نسخة منها، ومن ثم يقوم بإعلام الجمعية العامة بذلك.

يمكن للجمعية العامة على سبيل المثال أن تطلب من المجلس الحصول على عروض، اختيار من يقوم بتزويد الخدمات والمواد، اختيار المستخدمين، مع الزامية اشعار الجمعية العامة بما قام به في أول اجتماع يلي ذلك.

يتم تعيين مجلس إدارة الكوندومينيوم من قبل الجمعية العامة في جلسة اعتيادية.

يتم اختيار أعضائه من الشركاء بالملكية بعدد افرادي، أدناه ثلاثة، ويحتفظون بالمنصب لمدة سنة ويمكن انتخابهم مجدداً. الرئيس يتم انتخابه من قبل المستشارين ذاتهم.

## العنوان 4

### توزيع المصاريف

#### المادة 18 - مصاريف متعلقة بالأجزاء المشتركة ومصاريف عامة إدارية

خلافًا للحالات الاستثنائية التي سيتم ذكرها فيما بعد ، فإن المصاريف المتعلقة بصيانة الأجزاء والمنشآت المشتركة ( السقف، الجدران الأساسية ، الأساسات ، وماشابه ذلك ) والتي تعتبر كذلك في القانون ، فإنه حسب هذا النظام ، وعلى وجه التحديد :

- ( أ ) - لأعمال الصيانة الإعتيادية والاستثنائية ؛
  - ( ب ) - لإعادة بناء المبنى أو أجزاء منه ؛
  - ( ج ) - لمستجدات تحديثة تم اقرارها بشكل قانوني في الجمعية العامة أو اذا أصبحت اجبارية قانونيا؛
  - ( د ) - للتكاليف المتعلقة بالأشياء والمنشآت المذكورة في المواد ذاتها؛
  - ( هـ ) - لتكاليف الإدارة والتأمين
- توزع بين المشتركين بالملكية بشكل متناسب مع قيم ملكيتهم المحسوبة على أساس النسبة الألفية للحصص وقد تم تحديدها في التسلسل العمودي ( A ) من اللائحة المرفقة

#### المادة 19 - مصاريف حراسة المدخل ( البواب )

المصاريف الخاصة بخدمات البوابة - أي راتب الحارس ، وتعويضاته ، وتأميناته الاجتماعية ، وتعويض نهاية عمله ، ومصاريف المسكن الخاص به ، والأدوات التي يستخدمها ، وعموماً كل مالم يتم ذكره ويقع ضمن أو يتعلق بتلك الخدمات - تكون موزعة حسب نسبة الحصص في التسلسل العمودي ( A ) باللائحة الملحقه ( 9 ) .

التعويضات ذات الطابع الخاص وما يتبعها من ارتفاع بالتأمينات الاجتماعية و غير ذلك من مستحقات البواب، استناداً الى عقد العمل ، الناجمة عن استعمال وحدة أو أكثر كمكاتب، أو عيادات أو غير ذلك من الاستعمالات الخاصة ، فيتم توزيعها فقط على أصحاب ملكية تلك الوحدات ؛

#### المادة 20 - مصاريف الدرج وفسحة المدخل

مصاريف صيانة وإعادة بناء الدرج والفسحات ومولفاتهم ( الجدران المحيطة بهم ، التشكيلات التي يستندون إليها ، النوافذ وأخاذ ضوء النهار المتعلقة بهم ، التسوير المحيط بهم ومجاري الايدي الراكبة عليه، والدرجات والثنادات، الى آخره ) توزع بين المشتركين بالملكية حسب التناسب في التسلسل العمودي ( B ) من اللائحة الملحقه (10) .

مصاريف التنظيف والاضاءة بالنسبة للمدخل والدرج توزع بين المشتركين بالملكية بشكل متناسب مع قيم ملكيتهم المحسوبة على أساس النسبة الألفية للحصص في التسلسل العمودي ( A ) من اللائحة المرفقة.

#### المادة 21 - مصاريف الأصنصور

المصاريف المتعلقة بعمل وصيانة الأصنصور ومنشآته توزع بين المشتركين بالملكية المستفيدين من خدماته حسب التناسب في التسلسل العمودي ( C ) من اللائحة الملحقه (11) .

تبقى على عاتق جميع المشتركين بالملكية حسب مقاييس اللائحة ( A ) مصاريف إعادة البناء، والتجديد، والمصاريف المتعلقة باحداث مستحدثات مفروضة من القوانين أو التعليمات



## المادة 22 - المصاريف المتعلقة بالفواصل بين الأقبية والخارج (انتركابيدي) وبالشبيكات المعدنية (جريليا)

المصاريف المترتبة على الفواصل والجدران المحيطة بها، وكذلك الضرائب التي قد يتوجب دفعها للبلدية بالخصوص تكون موزعة على جميع المشتركين بالملكية حسب نسبة الحصاص في التسلسل العمودي (A) باللائحة الملحقة؛ تلك المتعلقة بالتغطية، عند ما تكون مشمولة بالإقسام المنفصلة داخل ملكية خاصة أو لاستعمال مشتركين بالملكية منفردين فإن التوزيع يتم كما هو الحال بالنسبة للأسطح المستوية

المصاريف المتعلقة بأية من الشبيكات الحامية التي تكون وظيفتها تقديم الضوء الى واحدة أو أكثر من الوحدات العقارية وكذلك الضرائب التي قد تكون مستحقة عليها للبلدية توزع بالتناصف، نصفها حسب الشكليات المذكورة أعلاه والنصف الآخر يقع على عاتق الوحدة العقارية المتمتعة بالضوء الذي يتسرب من تلك الشبيكة.

في حالة الشبيكة التي تقتصر وظيفتها على تأمين التهوية للانتركابيدي، فإن المصاريف والضرائب المتعلقة بها تكون موزعة على جميع المشتركين بالملكية حسب نسبة الحصاص في التسلسل العمودي (A) من لائحة التوزيع

## المادة 23 - مصاريف التدفئة

كافة مصاريف صيانة شبكة التدفئة المركزية وتكاليف عملها توزع على الأساس التناسبي للمساحات المشعة التي توجد في كل من الوحدات العقارية والمحددة في التسلسل العمودي (D) من اللائحة الملحقة

إذا تم بقاء إحدى الوحدات المشتركة بخد مات التدفئة مغلقة أو غير مسكونة، فارغة من الأشخاص لفترة التدفئة السنوية بكاملها، فإن مالك تلك الوحدة يمكنه الحصول على خصم قدره عشرون بالمائة من المصاريف المستحقة على الوحدة بذلك الخصوص.

للحصول على الخصم يتوجب على المالك اعلام مدير ادارة الكوندومينيوم بتواجد الشروط المذكورة أعلاه قبل تشغيل التدفئة بعشرين يوماً على الأقل (إن لم يتم بذلك فقد حقه بالخصم)، بحيث يتمكن مدير الادارة دون عوائق أو انزعاج من تهيئة الترتيبات اللازمة لعزل الشبكة ذات الحالة الخاصة (ويتحمل المالك تكاليف تلك الترتيبات). على كل حال لا يمكن الحصول على خصم إذا تعلق الأمر بجزء من المساحة المشعة وأن يكون لفترة التدفئة السنوية بكاملها، فإن غاب واحد فقط من تلك الشروط تحتّم على المالك دفع ما يترتب على الوحدة بالكامل (\*\*).

أية تعديلات تتم على العناصر المشعة داخل الوحدة العقارية، وبصورة عامة أية تغييرات على الوضعية الأصلية تتم بعد أن يتم التصديق على هذا النظام يجب أن تحظى بالموافقة المسبقة، استناداً الى طلب من المالك، من قبل الجمعية العامة، التي توافق بالاكثرية المنصوص عليها بالبند الخامس من المادة 1136 بقانون الحقوق المدنية بعد أن تقوم بالتأكد من كون التعديلات ممكنة فنياً دون الضرر بالوحدات الأخرى وبالتوزيع المتعادل للحرارة للجميع،- وتقرر كذلك ماهية الزيادة أو النقص بمستحقات التدفئة بالنسبة الى مقدم الطلب تبعاً للتغييرات التي تم الموافقة عليها. الى أن يحصل على الموافقة يجب على مالك الوحدة تجنب القيام بأية تغييرات أو تعديلات.

## المادة 24 المصاريف للأسطح المستوية والسور (بارابيتو) المحيط بها و الشرفات

المصاريف المتعلقة بالاسطح المستوية توزع حسبما هو وارد في المادة 1126 من قانون الحقوق المدنية (12)

المصاريف المتعلقة بالسور المحيط بالأسطح اذا كان على شكل جدار منخفض وكذلك مصاريف القاعدة التي يبني عليها تكون على عاتق جميع المشتركين بالملكية حسب الشكليات القانونية للأسطح ذاتها، بينما جدران الفصل بين

أقسام الأسطح المستوية فانها تقسم بالتساوي بين من تحد ملكيتهم من الجهتين.

المصاريف التي تصبح ضرورية لترميم الأسطح بسبب الأضرار الناتجة عن استعمال مكثف يتجاوز حدود الاستعمال الاعتيادي الناتج عن تصرف ملتزم ، تكون بكاملها على عاتق المستعملين أو أصحاب الملكية الخاصة لها.

المصاريف الخاصة بالشرفات تكون بكاملها على عاتق المالكين لكل ما يتعلق بالأرضية والوجه الداخلي من سور الحماية وأما الجهة الخارجية والتي تشكل جزء من واجهة المبنى فتوزع على عاتق الجميع حسب اللانحة ( A )

المادة 25 - المصاريف الخاصة بالتغطية للمحلات الواقعة أسفل مساحة كوندومينيوم

المصاريف المتعلقة بتغطية المحلات التي تقع أسفل الكورتيه ( فسحة داخلية ) أو الحدائق أو المساحات الأخرى التي تكون تابعة للكوندومينيوم توزع حسب نصوص المادة 1126 من قانون الحقوق المدنية. ( 13 ).

المادة 26 - مصاريف المياه الصالحة للشرب

المصاريف المتعلقة بالتزود بالمياه الصالحة للشرب توزع على أساس ماتظهره عدادات الوحدات المختلفة ولذا فمن الضروري السماح بدخول من يقرأ العدادات الى الوحدات

ان لم يكن هنالك عداد توزع المصاريف على الشكل التالي.....

( تحديد الطريقة التي يتوجب اتباعها. مثلا : أ ) بشكل متناسب مع عدد الساكنين ؛ أو : ب ( حسب نوع الاستخدام لتلك الوحدة ، باعتبار لائحة مخصصة لذلك ؛ أو أيضا : ج ) بالمزج بين الطريقتين المذكورتين.

المادة 27 التأمينات

يجب تأمين المبنى بكافة مكوناته، والقيام بذلك من مهام مدير الإدارة ، ضد الأضرار والمسؤولية المدنية عن الأضرار التي قد تقع على الآخرين. الزيادة بسعر التأمين الناتجة عن استعمال أو المتعلقة باستعمال خاص لوحد أو أكثر من الوحدات يقع بكامله على عاتق المالكين لتلك الوحدات

## العنوان 5

### التنازعات

المادة 28 - الخلافات - تدخل الاتحاد المحلي  
كونف ايديليتسيا

في حالة الاختلاف أو التنازع بين مالكي الوحدات أو بين أولئك ومدير الإدارة ، فيما يتعلق بتفسير أو تطبيق أحكام هذا النظام ، فإنه لا يحق لأي من الأطراف المتنازعة التوجه الى القضاء قبل أن يتجه الى الاتحاد المحلي المنتسب الى الكونف ايديليتسيا لمحاولة تسوية الخلاف بالتوافق ، أو على كل حال قبل مرور ثلاثون يوماً ابتداء من تاريخ تقديم الطلب بخصوص الحل التوافقي لذلك الخلاف الى الاتحاد.

- (1) نذكر بأنه تعتبر أجزاء مشتركة حسب ماهو وارد في المادة 1117 من قانون الحقوق المدنية . 1 مساحة الأرض التي شيد عليها المبنى ، الأساسات ، الجدران الأساسية ، السقف القرميدي أو المستوي ، الدرج ، بوابة المدخل ، الممرات ، الممرات المسقوفة والمفتوحة على شكل أقواس من الجهة الخارجية (بورتيشي ) ، الفسحات المكشوفة الداخلية ( كورتيلي ) ، وبصورة عامة كافة أجزاء المبنى الضرورية للاستعمال المشترك؛ (2) الغرف والأمكنة المتعلقة بحراسة المدخل ومسكن البواب ، وغرف الغسيل وتلك الحاوية للتدفئة المركزية وتلك المعدة لتعليق الغسيل بقصد التجفيف ( النشر ) وللخدمات المماثلة ذات الاستعمالات المشتركة ؛ (3) المنشآت والتجهيزات والأجهزة والمصنوعات من كافة الأنواع المعدة للاستعمال والفائدة المشتركة كالأصنصورات والآبار والخزانات وتمديدات الماء والمصارف الصحية وأقنية الصرف ، المنشآت الخاصة بالمياه والغاز والكهرباء والتدفئة وماشابه ذلك حتى نقطة تفرعها داخل الملكيات الخاصة لأصحاب الوحدات
- (2) نذكر بأنه يجب أن تحصل لائحة النسبة الألفية على اجماع المشتركين بالملكية أو يتم إلحاقها كأنظمة ذات صفة تعاقدية.
- (3) حسب ما قضت به المحكمة العليا الفرع الثاني بتاريخ 5 سبتمبر 2000 برقم 11684 ، أنه بنظام الكوندومينيو يجوز تشكيل " على الوحدة العقارية ذات الملكية الخاصة أعباء لصالح الطوابق الأخرى أو أجزاء من تلك الطوابق وكذلك وجوب القيام بتصرفات ايجابية من قبل أصحابها أو الحد من حقوقهم أو من ممارستهم لتلك الحقوق " في هذه الحالات يجب التأكد اذا كان ذلك مبني على أساس التضحيات المتبادلة، وأنه يشكل حالات تكاليف حقيقية أو واجبات حقيقية ( بروبتر ريم ) حيث أن تلك الفئات تتميز بضوابط قانونية مختلفة" فالتضحيات المشتركة يمكن نسخها ، بخلاف التكاليف الحقيقية والواجبات الحقيقية المذكورة. إن منع حق استعمال الوحدة العقارية لغرض معين أو القيام بداخلها بنشاط ما ، يقع ضمن التعريف " واجبات حقيقية " ( بروبتر ريم ) ، والحقوق المقابلة تسقط اذا لم يحم أصحابها بممارستها ضمن الفترة المحددة قانونياً.
- (4) " عدم دعوة أي مشترك كان في الملكية الى الاجتماع يجعل قرارات الجمعية العامة ليس فقط قابلة للنقض وإنما ملغاة بشكل جنري وبالتالي فان رفضها يمكن أن يتم في أي وقت " ( ذلك حسب حكم المحكمة العليا - الفرع الثاني في 15 ديسمبر 1990 برقم 11947 )
- (5) المادة 67 من قانون الحقوق المدنية ينص على مايلي : من له حق الاستعمال ( أوزوفر وتاريو ) لطابق أو جزء من الطابق في مبنى يحق له التصويت في الأمور المتعلقة بالاعمال الادارية والإعتيادية والخاصة بالتمتع بالأشياء والخدمات المشتركة بينما بالنسبة للقرارات المتعلقة بالتهديث وإعادة البناء والصيانة غير الإعتيادية للأجزاء المشتركة من المبنى فان التصويت هو من حق المالك ( الذي لا يتمتع بحق الاستعمال) ". تحسباً لحالات من هذا النوع نذكر ما نص عليه الحكم رقم 15010 الصادر عن المحكمة العليا في 21 نوفمبر 2000 والذي يقضي بأن تكون قرارات الجمعية العامة للكوندومينيو المتعلقة بحسابات العام المنصرم والتوقعات للعام القادم - مفصلة بشكل تحليلي بين تلك الخاصة باستعمال الاجزاء المشتركة وتلك الخاصة بالمحافظة عليها - " إن لم تكن كذلك تصبح قابلة للنقض " . وذلك لأنه اذا كان بين المشاركين في الكوندومينيو من هم أصحاب لحق الاستعمال يصبح من الممكن توزيع المصاريف الى ما يقع على عاتقهم وما يقع على عاتق المالكين الذين ليس لهم حق الاستعمال حسب طبيعة تلك المصاريف كما هو وارد بنصوص المادة 1004 والمادة 1005 من قانون الحقوق المدنية ، بعملية تنفيذية خالصة.
- (6) من المهم التنبيه الى أنه لغرض الدعوة الى اجتماع الجمعية العامة بشكل قانوني يجب أن تكون تلك الدعوة قد وصلت بالفعل الى جميع المشتركين بالكوندومينيو قبل الاجتماع بالفترة القانونية علاوة عن كونها أرسلت بالتوقيت القانوني ( محكمة ميلانو ، 17 ابريل 1989 )
- (7) حسب المحكمة العليا، الفرع الثاني الحكم رقم 985 الصادر في 4 فبراير 1999 " عندما تتم عملية تغيير بملكية وحدات عقارية داخل كوندومينيو ، فان المشتري لكي يثبت شرعيته أمام الكوندومينيو كمالك جد يد يهه حضور اجتماعات الجمعية العامة للكوندومينيو ، يجب أن يتخذ بمفرده أو بالاشراك مع البائع المبادرات المناسبة لإعلام الكوندومينيو بذلك التغيير بالملكية ، دون ذلك والى ان يتم ذلك ، يستمر الحق بالمشاركة في اجتماعات الجمعية العامة كما يستمر الواجب بأن توجه الدعوة اليه منوطاً بالمالك البائع.
- (8) حسب المحكمة العليا ، الفرع الثاني الحكم رقم 697 الصادر في 22 يناير 2000 ، يجب أن تحتوي قرارات الجمعية العامة - وإلا تصبح قابلة للنقض - عدد المشتركين الذين قاموا بالتصويت لصالح القرار بحيث تكون هنالك امكانية التأكد من اكتمال أحد النصابين المنصوص عليهما في المادة 1136 البند الثالث من قانون الحقوق المدنية ( ثلث المشتركين بالكوندومينيو ).
- (9) يستثنى من ذلك فقط الحالات التي يتم الاتفاق المسبق على غير ذلك وتحضير لائحة بالخصوص ، في كل الأحوال لايجوز اللجوء الى ذلك إلا في النظام التعاقدية.

- ( 10 ) تنص المادة 1121 من قانون الأحوال المدنية : " صيانة الدرج واعادة بنائه تتم من قبل أصحاب مختلف الطوابق المستفيدين منه . المصاريف موزعة بينهم ، نصف تلك المصاريف توزع على أساس قيمة الطابق أو الجزء من الطابق ، والنصف الآخر بشكل متناسب مع ارتفاع الطابق عن الأرض لغرض توزيع نصف المصاريف المتعلقة بالقيمة ، تعتبر كطوابق الأقبية حيث توجد المستودعات ( كانتينا) والملحقات ( بالكي ميتة)، وكذلك الامكنة أسفل السقف القرميدي والغرف المطلة من السقف القرميدي، والسطح المسطح ، إلا اذا كانت تلك الامكنة ملكية مشتركة" .
- ( 11 ) الأنظمة التعاقدية يمكنها أن تنص ، بخصوص تغيير نوعية استعمال الوحدة العقارية من وحدة سكنية الى ماهو غير ذلك ، على الشروط التالية : " تتمتع الجمعية العامة بصلاحيات اتخاذ القرار بأن يتم تحميل الوحدات العقارية الكائنة بأعلى الطابق الأول خارج الأرض، والتي يتم استعمالها كمكاتب تجارية أو عيادات طبية وماشابه ذلك مما يتسبب بتدفق عدد كبير من الناس ، ارتفاع تقديري بالمشاركة بالمصاريف بنسبة ....."
- ( 12 ) تنص المادة 1126 من قانون الحقوق المدنية : " عندما يكون استعمال السطح المسطح بأعلى المبنى أو جزء منه غير مشترك بين جميع المشتركين بالكوندومينيوم ، فإن أولئك الذين يستعملونه دون غيرهم يتحملون ثلث المصاريف اللازمة لترميمه أو لاعادة صياغة أرضيته ؛ والثلثين الباقين من المصاريف توزع على جميع المشتركين بمبنى الكوندومينيوم أو بالجزء منه الذين يستفيدون من ذلك السطح ، حسب قيمة الطابق أو الجزء من الطابق الذي يملكونه.
- ( 13 ) توزيع مختلف حسب لائحة تعد خصيصاً ، يجب اتباعها في حالة كون تلك الامكنة ذاتها معدة كمواقف للسيارات .

**CINESE**

# 前言

建筑学会的共管物业协调部门对建筑学会八年前的共管物业标准条例的初订本进行了修订。

条例的修订和更新的目的如下：

- 首先，根据这些年来出现的就公寓大楼管理方面的规范纪律的资讯和相关法理规则对条例的正文进行处理和调整。
- 其次，根据本条例具体使用的过程中所积累的成熟的经验来改进文本。

除此之外，还力图制定新文本，以便使该文本能够成为本领域专门人员的一个灵活并可扩展的手段。因此，插入了一些带有标记的条款（标有一个或二个星号），目的是使用户可以准确并有针对性地选择是否插入或删除该条款）。

因此：

- 对仅能插入在合同性质的条例中的条款，用一个星号表示(\*)。
- 用户可以自由选择插入或不插入条例文本中的条款用两个星号表示(\*\*)。

最后，认为有必要通过引用一系列参照法律和标准方面的备注解来向用户提供各种支持指南。

# 共管公寓标准条例

## 第一章

### 总则

#### 第一条 建筑物说明

共管公寓建筑物名称为“……”坐落在“……”城市“……”路“……”号。  
(指出共有权名称、其位置、建筑物的种类、楼层数、用途、公寓的数量、地籍数据以及任何地役权和其他相关权力或特定条件或情况。说明时请指出相关章节。)

#### 第二条 共用部分

在“……”共管公寓范围内，以下部分为共用和共有资产……  
(列出民法典(1)第1117条所规定的共有部分以及有关该共管式物业的共有部分，另外，还要指出有可能存在的其他共有资产。)

上述清单为必要的：所有不包括在内的项目被认为业主的专有资产(\*)。

#### 第三条 共用部分的使用限制

在“……”共管公寓范围内，业主、承租人和任何其他人禁止进行如下活动：  
(列出在该建筑物的公共区域禁止使用的地方和禁止开展的活动，如：— 占用楼梯，占用楼梯平台和院子 — 禁止在院子内停放汽车或任何其他运输工具 — 禁止使用电梯运输沉重的材料等等 — 。)

#### 第四条 参与者的份额值

构成共管式物业的各个资产的比例价值列于附件(2)表格的 A 栏中。除非下列条款另有规定，应考虑组成大会代表的大多数人的份额价值，以使相关的决议有效。

上述表格的编写是按照附件所述准则和制度而制定的(\*\*)。

## 第二章

### 义务和限制

#### 第五条 业主的义务

所有业主都必须分担用于公共区域的维护、修建及享用公共部分及享用服务的费用。任何业主都不能逃避分担费用的义务，即使其放弃自己对公共物品和公共区域的共有权，或放弃自己资产上的所有权力，即对全部或部分服务的使用权。

业主应通知物业管理者其住址，否则其地址被认为在本大楼。

任何业主身份或其委托人都 有义务遵守本条例及其相关修正案的规定：他应当在其公寓房间的转让证书中引述该义务。业主也必须强制要求其家人、员工、访客、租户、供应商和以任何身份住 在其公寓中的住户遵守本条例及其可能的修订条例，以及业主大会的决议。

在属于本共管式物业的一个或多个套房的所有权转让的情况下，转让的业主必须考虑以下几点：

- 通过签署收件回执的挂号信通知管理者新业主的身份（含姓名、籍贯、地址等）并寄上一份转让证书。
- 向新业主转让（如有）累计基金中自己的份额。（\*）
- 将共同业主应付信贷（如有）转让给新业主。（\*）
- 支付物业方面的税款。所有的费用，不仅仅是已批准的共摊费用和直至资产转让之日所发生的费用，也包括该日之前所预算而还未发生的费用，都将与买方一起分担。

在一套公寓房间进行分割的情况下，业主应向业主大会告知每份将分配的比例价值额。所有相关手续的费用由业主承担。无论如何，该套公寓房间的原有价值保持不变。

#### 第六条 专有资产的使用限制(\*)

业主在其专有的资产内禁止进行下列活动：

(列举禁止的用途和禁止开展的活动，如： - 将房屋用作舞厅，作为政党聚集地，作为医疗诊所 - 在房屋中开展发出噪音的活动 - 在房屋中饲养动物 - 将房屋当作色情场所等等。)(3)

#### 第七条 在专有的资产内的审核、进入和工作

每位业主，根据管理者的要求和预先通知，为了物业和其他业主的公共利益，应允许在其拥有的房屋进行审核和必要的操作，以便在建筑物的公共部分或专有部分进行整改，



如在修复过程中对其造成损失，由共管公寓对其进行赔偿。

如果不遵守上述规定，将按第十三条的规定进行制裁处分，而且还必须对所造成的损失进行赔偿。

业主在自己拥有的房屋内部进行任何可能对整个建筑物的稳定性和外观有影响的工程或整改之前，应当将相关项目通报业主委员会管理者，其将评审是否合适将该项目提交业主大会讨论。

如果业主大会在三十天后还未召开，在完全承担公共部分和其他业主责任的情况下，业主有权开始实施自己的工程项目。

每位业主必须对其房屋或其所拥有的物件进行那些必要的修复，如果不进行修复，它们可能对其他业主造成伤害或影响建筑物的安全、稳定性、外观及高贵气度。

如果没有别的办法可以方便地到达建筑物的屋顶，位于最高楼层的公寓业主应允许自由通过屋顶、屋顶平台、公共设施，以便对公共部分或与其它业主有关的部分进行任何工作，并对其所造成损失进行赔偿。同时，按照上述条件和权力，花园或露天区域的业主应该允许所需材料的堆放并应该允许安装服务桥以便通向上方楼层，或是为了修理周边围墙。

## 第三章

### 共管公寓组织机构

#### 第八条 共管公寓组织机构

业主组织机构

- 业主大会
- 管理者
- 业主委员会

#### 第九条 业主大会及其召开

在会计年度结束之日算起的一百二十天内以通常的方式召开业主大会，当业主委员会管理者认为有必要的时候，也就是收到至少代表该物业总值的六分之一的两位业主的书面请求和提出的理由的情况下，即以临时的方式召开会议，也就是在发生第七条所规定的情况时召开临时会议。

业主大会由管理者召集。管理者须以书面形式至少在确定的第一次会议召集之日的五天前(6)分别的通知所有业主(4)或对其公寓有使用收益权者（根据民法典第 67 条所规定）(5)。

如果一套公寓房间的原业主没有遵守第五条所规定并且新业主没有通过签署收件回执的挂号信通知管理者其房屋或住宅的地址及有关购买证书的数据 (7)，发出给原业主的通知被认为是有效的。

大会通知必须包括第一次大会的地点、日期和时间以及当天的日程安排，以及待确定的第二次大会的召开日期，总之，该日期应当在第一次大会日期之后的十天内。

无论由于何种原因，如果没有业主管理者，会议同样可以召开 - 以同样的方式 - 在每位业主的提议下或在属于建筑协会的地方协会主席的提议下召开。

#### 第十条 投票权和委托权

每位业主都有权通过书面委托书委托他人（不论该人士与该物业是否有关）代表自己参加业主大会。每一位与会者最多能代表三位人士。

不得委托管理者作为代理人(\*\*)。

委托书只对所委托参加的会议有效，仅限于对当天会议日程议题的论述和投票。

会议召开之时，其有效性即被确立，且该确立的有效性在整个会议期间都有效，除非有要求检查与会者的法定人数。

当待采用的决议议题仅仅与部分业主有关时，只要该决议不危害其他业主的权力，可以举行分会议讨论。在此情况下，对产生有效决议的大多数应指与议题有关的人员总数，并且应与作为决议主题的建筑物部分成比例。无论如何，应通知其他共同业主关于此次会议的召开。

### **第十一条 业主会议的举行和业主会议纪要的撰写**

业主会议任命本会议的主席和秘书，不能是管理者。

会议主席以平等公正的原则召集会议开展讨论。

会议秘书在合适的登记簿上撰写会议纪要。会议结束以后，秘书和会议主席都应当阅读并签署会议纪要。

会议结束后，会议秘书和主席即完成其职责。

会议纪要应当包含以下内容：

- 会议内容，时间和地点；
- 出席会议或代表出席会议的人数与物业所有业主数的比例。
- 出席会议或代表出席会议的业主的姓名并指明各自的所有权份额。
- 标明会议主席和秘书并证实会议的合法性。
- 一份讨论的总结报告以及大多数与会者讨论所达成的会议决议文本，指出意见一致的业主、持异议的业主或弃权的业主，指明每位共同业主所拥有的（物业）份额（8）。
- 要求插入的任何申报内容。

与条例或其修改有关的决议，以及管理者的任命或由于任何原因引起管理者辞职的有关决议，由管理者负责记录在合适的注册登记簿中，并将其在属于建筑协会的地方协会中存档。

### **第十二条 向业主通告业主大会决议**

会议召开后的十天之内，管理者应当以挂号信的方式将会议的纪要的副本通告所有业主。

### **第十三条 制裁处分**

对于违反本条例标准的行为，每次会议都可以按照民法典第 70 条的规定，在法律标准所规定的限制范围内进行制裁处分，不含对损失的赔偿，并不对共管物业或其他单个共同业主其他权力产生偏见。

#### **第十四条 管理者 – 任命、确认和免职**

管理者由会议任命且任职期限为一年。

业主大会随时可以免职管理者。如果管理者任职两年还未解释/汇报其管理的内容，换句话说，在怀疑其有严重不符合规定行为的基础上，根据每个业主要求或根据民法典第 1131 条的最后一段规定，管理者可以由司法当局免职。

任命和确认管理者的决议必须按民法典第 1136 条所规定的方式获得大多数人的批准。

辞职、免职或其任职期满的管理者有义务汇报其管理的内容。

在辞职、免职或任职期满的情况下，管理者将继续进行日常管理直至任命新的管理者。他应当尽快毫无保留地将与物业相关的文件交付给新任管理者。

#### **第十五条 关于管理**

管理者的权限及功能为民法典和现行法律所承认。

除非会议另有规定，管理者应该开立以收款人户名为本共管公寓的银行帐户，将所有征收的款项及其他收入存入该银行帐户。

在每会计年度结束之日算起的九十天内，管理者应当填写一本将提交大会的年度报表（其包括分配的情况）。在同样的时间期限内，管理者将填写本年度的费用估价单及按照本条例所规定的准则填写对各个业主之间的分摊费用的项目。

预算单提交业主委员会审议。通过之后，每位业主都必须提前支付自己的款项。

除非大会特殊的决定，任何业主都不得以物业欠其债权或信贷为借口，逃避支付上述款项。

在有必要进行紧急工作的情况下，管理者在听取了业主委员会的意见以后，先开始进行上述工作，然后将紧急工作内容提交首次会议。

在发出书面请求要求到期未付款的业主在十五天内交付后，无需大会的特别委托，管理者可以对到期未付款的业主提起诉讼。

另外，假如还没有登记的话，管理者将以本文制定的物业条例在建筑委员会的地方协会中存档。

#### **第十六条 会计年度**

会计年度从每年的 月 日至 月 日。

就业主应付信贷来说，该应付金额将使用与银行对透支帐户收取的借贷利率的相同利率（在分配物业份额的过程中，上述借贷利率将从大会规定的截止之日起计算）。

如业主在六个月后仍未付款，在通过挂号信发出要求支付的通知 15 天之后，管理者有权停止向拖欠提供公共服务（那些其他业主可分开使用的服务），如有必要可以断开拖欠业主物业内的设备。

#### **第十七条 共管公寓委员会**

共管公寓委员会是管理者的咨询机构；其意见是在执行大会有关异常管理工作、非常重要的日常管理工作和共管物业员工的任免的决议，及其他需要进行紧急操作的情况下是必须履行的；其他情况下，其意见为参考选择意见。

业主委员会监督管理者的工作并将结果汇报大会，有权随时审核所有物业方面的文件并有权要求上述文件的副本以便提交给大会。

只要委员会必须在下次大会提及，业主大会可以委托本委员会以下义务，如：接受估价单，选择供应商、选择公寓大楼的职工。

共管物业委员会是在举行日常会议的过程中由业主代表大会任命。

委员会总是由奇数个业主组成，至少三人，任期三年，可以连任。共管物业委员会主席由委员会的董事委任。

## **第四章**

### **费用分配**

#### **第十八条 公共部分费用和管理费用**

下列例外情况除外，公共部分费用和管理费用即是与按法律、功能或本条例规定为公共部分和公共设备相关的维护费用（屋顶、主墙、地基等），特别是：

- a) - 日常维修和大修；
- b) - 新建全部或部分的建筑物
- c) - 业主大会决议或法律强制要求的更新费用
- d) - 本条例中所列的其他所有事务或设备费用；
- e) - 管理费用和保险金；

该费用按业主资产价值由共同业主按比例分摊。附表 A 中的资产价值以千份为单位。

#### **第十九条 传达室服务的费用**

所有的传达室服务费用 - 即守门人工资、补贴、生活福利、养老金和保险金、住宿管

理、契约解除金，所需提供给他的工具，以及其他没有说明但与该服务有关的费用 – 根据附表（9）中 A 列指出的比率按比例分摊。

在需向看门人支付保险或增加储金的情况下，按照劳动合同，由于一个或多个房间被用作办公室、职业工作室或任何其他用途，以上费用应由上述房屋的业主承担。

## **第二十条 楼梯和门厅费用**

门厅和楼梯及其组成部分（即外接围墙、支撑结构墙体、玻璃弓顶采光天窗、楼梯的栏杆、台阶和立柱等）的维修保养和新建费用按附表（10）中 B 列中的比例在共同业主之间分摊。

清洁和照明费用按业主资产价值由共同业主按比例分摊。附表 A 列中的资产价值以千份为单位。

## **第二十一条 电梯费用**

电梯运行和维护费用按附表（11）中 C 列由共同业主按比例分摊。

法规或法律强制执行的革新、新建以及设备的革新和符合化应当由共同业主承担。款项的比例参见附表 A。

## **第二十二条 间隔和隔栏费用**

有关间隔和相关的周围墙的费用，以及可能应当交付的市政税金按比例（参见附表中的 A 列所示比率）将在共同业主之间分摊；当盖屋顶包含在单个物业的范围内或能够由单个共同业主使用时，有关盖屋顶的费用将按屋顶平台维修和新建法所规定进行分摊。

所有向一个或多个单元提供采光的隔栏的有关费用，以及可能的应付市政税金一半将按上述原则分摊，另一半由享受采光单元承担。

有关仅有对间隔通风的功能的隔栏，上述费用和市政税金应按在分摊表中 A 列上列出的份额进行分摊。

## **第二十三条 采暖费用**

所有中央供暖设备的维护费用和运行费用按附表中 D 列所示的独立物业单元的辐射面积比例进行分摊。

享用该服务的公寓单元，如果一年内在供暖期一直关闭或无人居住，该公寓单元的业主可以享受少付上述费用 20% 的权力。为了获得该项减免，相关业主应在暖气启动至少 20 天前将上述条件通知管理者，这样可以避免出现不必要的纠纷，使管理者可以预先进行相关暖气设备的隔离（相关费用由业主承担）。如果业主仅仅使用辐射热元件的一小部分，或上述情况的时间少于暖气设备开启的整个时间，该项减免不予批准。缺少

上述条件之一，业主应当足额支付其整个金额（\*\*）。

按有关共同业主要求，公寓房间的任何辐射热元件的变更以及在本规则批准之后发生的任何情况的改变，必须得到业主大会的大多数批准（按照民法典的 1136 第五段的规定）。业主大会也将确认该技术改变的可行性，是否影响其他公寓单元以及热量的正常均匀的分布。此外，会议将决定申请人，如果其要求的改变得到批准，其支付额也相应增加或减少。在批准之前，相关业主应尽量避免进行任何变更或修改。

#### **第二十四条 屋顶平台、栏杆和阳台费用**

屋顶平台的相关费用应依照民法典的 1126 条规定（12）进行分摊。

依照引述的有关屋顶护墙的法律标准，外面砌体外墙及其地基的相关费用由所有业主承担，而用于分离屋顶平台的工程费用由相关邻近用户平均分担。

由于过度使用而无任何保养用引起的修理费用由屋顶平台的相关用户或其独立所有人承担。

就阳台来说，与阳台地表和视野有关的费用由相关业主承担，而与整个立面的外部费用应按表 A 由共同业主承担。

#### **第二十五条 覆盖公寓大楼公共区域下面的房屋的费用**

有关位于庭院、花园和其他公共区域下的房屋的费用依照民法典的 1126 条规定（13）进行分摊。

#### **第二十六条 饮用水费用**

供应饮用水的费用按个人水表分摊。在这种情况下，每个业主应当允许检查自己的分表。

没有安装水表时，费用将按下面标准分摊：

(指出选择的标准。如 a) 按居住人数比例分摊；或 b) 按照公寓单元的用途，根据相关表格进行分摊；或 c) 综合上述两种标准进行分摊。)

#### **第二十七条 保险**

管理者应对整个建筑物投保损失险和第三方责任险。由一个或多个物业单元的特定用途而产生的应收或应付保险费用将由上述单元的业主完全承担。

# 第五章

## 争议

### 第二十八条 争议纠纷 – 建筑协会的当地事务所的参加

当业主之间或业主和管理者之间对于本条例的解释或使用发生争议纠纷或意见分歧时，提起诉讼之前相关方应提交给属于建筑协会的当地事务所进行友好调解解决；无论如何，从向相关协会提出上述调解申请之日起的 30 天内，不可提起诉讼。

- 
- (1) 根据民法典的第 1117 条，公共部分如下：1) 建立建筑物的土地、屋基、主墙、屋顶和屋顶平台、楼梯、正门、门厅、过道、柱廊、庭院和所有的建筑物公共使用部分；2) 看门人处所和看门人住宿处、洗衣房、中央供暖处、干燥处和其他类似对公共服务的场所；3) 公共使用和公共享有的其他类似的工程、安装、制品如电梯、井、贮水器、导水管以及下水道和排水管、用水、电、气设备等（从安装的位置）直到分支至各个业主专有的房屋。
  - (2) 请注意，千分制表格应由所有业主全部一致通过批准或将它包括在新合同条例内。
  - (3) 根据最高法院第二部门 2000 年 9 月 5 日决议的第 11684 条，共管物业条例可导致由于“独立物业单元可能从其他楼层或楼层部分得益的情况，即，他们可能对业主或造成积极的影响或限制他们的权力或用途”。在这些情况下，“如果因为有规定不同类别的制度，所以产生对公共资产的实际费用或义务，有必要确认是否存在相互地役权。”事实上，地役权被记录，但实际费用和上述义务没有。在上述义务中，禁止将物业单元用作某种用途，即开展某些特定的活动，如果开展某些活动，这些活动必须是符合上述基本原则的。如果债权人在法律所规定的时间期限内未行使该权力，相关权力的形式将受到限制。
  - (4) “即使一个业主没有被邀请而导致其缺席，会议决议不仅可以取消而且完全无效，其结果就是在任何时间都可以对会议决议进行反驳/驳斥。”（参见最高法院第二部门 1990 年 12 月 15 日第 11947 号决议）。
  - (5) “依照民法典的第 67 条：“对建筑物的某楼层或部分楼层有使用收益权者，仅对日常管理及享用公共服务和物品的事宜有投票权；关于建筑物公共部分的翻新、新建或异常维修工程的决定，仅业主有投票权”。有关上述条款，需要提醒的是，根据最高法院第二部门 2000 年 11 月 21 日第 15010 号决议，批准费用目录和费用的估价单的决议应当详细指出哪些费用有关公共部分的使用及哪些费用涉及公共部分的保养。这样是因如果有公寓的使用收益权者居住在本公寓大楼时，上述费用（按照费用的类型）可以依照民法典第 1004 和 1005 条的规定在业主和使用收益权者之间分摊。



- (6) 要强调的是，为了会议的正常召集，召集会议的通知不仅要寄出而且要在规定的时间内收到所有的业主已收到通知的回执（米兰法院，1989年4月17日）。
- (7) 依照最高法院第二部门1999年2月4日第985号决议，“当公寓大楼的物业单元的所有人发生变化时，买方为了以合法新业主的身份参加业主会议，必须采取恰当的方式（独自或和转让人一起）通知所有业主有关本次所有权的变更。如果没有通知或转让尚未发生，转让方有权继续参与业主大会，因此转让人在召开业主大会时应该收到相关邀请”。
- (8) 依照最高法院第二部门2000年1月22日的第697号决议，会议纪要上应当指明（该数据缺少的话，决议无效）表决赞成的人数以便检查是否符合民法典第1136条第三段的要求，即达到两个法定人数之一（到会业主总数的三分之一）。
- (9) 在合同规定的共有物业条例的情况下，有可能使用不同的费用估算单（及相关表格）。
- (10) 依照民法典第1124条：“楼梯由不同楼层的业主负责维修和保养。相关费用由其分摊，其中一半是按照单层或部分楼层的价值，另一半是按每一层高度的比率。地下室、没使用的铺地板、顶阁室、楼顶室和屋顶平台（如果不是公共资产）按照价值分摊费用”。
- (11) 如果物业单元由居住用途改为其它用途，合同条例可包括下列条款：“有关位于一楼（在地上）以上的物业单元，其用途为专业事务所或商业事务所，而引起人们持续走动，业主大会有权增加费用，增加比例为....”
- (12) 依照民法典第1126条：“在不是所有业主都能够使用屋顶平台或屋顶平台部分的情况下，那些具有独占使用权的业主应当支付顶平台的维修或新建的三分之一的费用，另外三分之二的费用由该共管物业的所有业主或由使用屋顶平台的部分承担，按照每一楼层或部分楼层的价值比例分摊”。
- (13) 如果该房屋作为车辆停车场进行使用，需准备不同的分摊和相关的分摊表。

**FRANCESE**

## PRESENTATION

La Coordination de copropriété de Confedilizia a soumis à révision, huit ans après sa première rédaction, le texte du règlement type de copropriété élaboré par Confedilizia.

Les objectifs de la révision et de la mise à jour du règlement sont les suivants:

- tout d'abord, adapter et mettre à jour le texte du règlement en rapport aux nouveautés survenues au cours de ces dernières années tant en ce qui concerne la réglementation de la copropriété que l'élaboration d'une jurisprudence en la matière.
- en second lieu, améliorer le texte en fonction de l'expérience acquise au cours de la période d'utilisation concrète du règlement.

En outre, on a essayé d'adapter le nouveau texte de manière à le rendre un instrument élastique et ductile à la disposition des opérateurs du secteur. Par conséquent, certaines clauses, marquées d'une certaine manière (avec 1 ou 2 astérisques), ont été introduites, afin que leur insertion puisse faire l'objet d'un choix précis et spécifique de la part de l'utilisateur. Par conséquent :

- On a marqué d'un astérisque (\*) les clauses que l'on a estimé bon d'introduire uniquement dans un règlement de nature contractuelle;
- On a marqué de deux astérisques (\*\*) les clauses dont l'introduction ou non dans le texte du règlement a été laissée au libre choix de l'utilisateur.

Enfin, on a estimé nécessaire de fournir à l'utilisateur de nombreuses indications, notamment des notes explicatives contenant des références à la jurisprudence et aux normes.

# REGLEMENT TYPE DE COPROPRIETE

## TITRE I

### PARTIE GENERALE

#### Art. 1 - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Le bâtiment de la copropriété dénommée “....” se situe à ..... rue .... numéro ....

Il est composé de ....

*(Indication de la dénomination de la copropriété, de l'emplacement du bâtiment, de sa consistance, du nombre d'étages, de la destination et du nombre d'unités immobilières qui le composent, des données du cadastre outre les éventuelles servitudes actives et passives et les autres droits éventuels ou conditions et situations spécifiques, indication des titres.)*

#### Art. 2 - PARTIES COMMUNES

Dans le cadre de la copropriété “.....” les parties communes et propriétés communes sont les suivantes : .....

*(Liste des parties communes, conformément à l'art. 1117 Code civil (1) et celles considérées comme telles quant à la réalité spécifique de la copropriété en question, et indication des autres biens éventuels faisant l'objet d'une propriété commune.)*

La liste ci-dessus doit être limitative. Tout ce qu'elle n'inclue pas doit être considéré comme la propriété exclusive des copropriétaires (\*).

#### Art. 3 - LIMITES D'UTILISATION DES PARTIES COMMUNES

Dans le cadre de la copropriété “.....” il est interdit aux copropriétaires, aux locataires et à quiconque de: *(Liste des utilisations et des activités interdites dans les parties communes du bâtiment, par exemple : - encombrer les escaliers, les paliers, les cours; - faire stationner les véhicules automobiles ou tout autre véhicule dans les cours; - utiliser l'ascenseur pour transporter des matériaux lourds; - etc.)*

#### Art. 4 - VALEUR DES PARTS DES COPROPRIETAIRES

Les valeurs proportionnelles de chaque propriété constituant la copropriété sont indiquées dans la colonne A du tableau en annexe (2). Ces valeurs doivent être prises en compte pour calculer les majorités aux fins de la constitution de l'assemblée et pour la validité des délibérations, sauf pour les cas particuliers indiqués ci-dessous.

Le tableau a été élaboré sur la base des critères et des mécanismes indiqués dans la description ci-jointe (\*\*).

## TITRE II

### OBLIGATIONS ET LIMITES

#### Art. 5 - OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Tous les copropriétaires doivent participer aux frais nécessaires pour la conservation, la reconstruction et la jouissance des parties communes, ainsi que pour la prestation des services. Aucun copropriétaire – ni en renonçant à son droit de copropriété sur les choses et parties communes ni en renonçant à son droit sur les choses lui appartenant personnellement ou bien à son droit et à sa faculté d'utiliser tout ou partie des services communs – ne pourra se soustraire à l'obligation de participer aux frais.

Le copropriétaire doit communiquer son domicile à l'administrateur de la copropriété. A défaut, il sera domicilié auprès de l'immeuble en copropriété.

Chaque copropriétaire a l'obligation pour lui-même et ses ayant causes, à quel que titre que ce soit, d'observer le présent règlement et ses éventuelles modifications. Il devra rappeler cette obligation dans les actes de vente des unités. En outre, il devra imposer le respect de ce règlement et de ses modifications, ainsi que des délibérations de l'assemblée, aux membres de sa famille, employés, visiteurs, fournisseurs, conducteurs et aux occupants des unités immobilières.

En cas de transfert de la propriété d'une ou de plusieurs unités immobilières de la copropriété, le copropriétaire vendeur devra:

- communiquer, par lettre recommandée avec accusé de réception à l'administrateur, les généralités du nouveau propriétaire et envoyer une copie de l'acte de vente;
- céder au nouveau copropriétaire sa quote-part de copropriété des fonds de réserve éventuels (\*);
- céder au nouveau copropriétaire les créances éventuellement échues à l'égard de la copropriété (\*);
- payer les cotisations en faveur de la copropriété, en restant cependant obligé solidairement avec l'acquéreur non seulement pour tous les frais de copropriété déjà approuvés et soutenus jusqu'au jour du transfert de la propriété, mais aussi pour les frais estimés avant ce jour, même si non encore soutenus par la copropriété.

En cas de fractionnement d'une unité immobilière, le copropriétaire doit indiquer à l'assemblée la proportion des parts de valeur à attribuer à chaque fraction, en soutenant les frais de formalisation, la valeur attribuée initialement à l'unité immobilière fractionnée restant inchangée.

#### Art. 6 - LIMITES D'UTILISATION DE LA PROPRIETE EXCLUSIVE (\*)

Il est interdit pour les copropriétaires de destiner les unités immobilières de propriété individuelle aux utilisations ou activités suivantes:

*(Liste des utilisations ou des activités interdites. Par exemple: - utiliser les unités immobilières comme salle de danse, siège de partis politiques, cabinets médicaux; - exercer dans les unités immobilières des activités bruyantes; - détenir des animaux dans les appartements; - utiliser des unités immobilières comme lieux de prostitution; - etc.) (3)*

#### Art. 7 - INSPECTIONS, ACCES ET TRAVAUX DANS LA PROPRIETE EXCLUSIVE

Chaque copropriétaire doit autoriser, à la demande de l'administrateur et en vertu d'un avis préalable, à l'intérieur des

locaux lui appartenant (avec toute l'attention nécessaire), les inspections et les interventions nécessaires pour l'exécution de travaux sur les parties communes du bâtiment ou sur les parties de propriété exclusive dans l'intérêt de la copropriété et de chaque copropriétaire, sauf le droit à des dommages et intérêts.

En cas de non respect de cette obligation, on appliquera les sanctions prévues par l'art. 13, restant entendue l'obligation aux dommages et intérêts.

Les copropriétaires, avant d'entreprendre dans leur propriété les travaux ou les interventions pouvant intéresser la stabilité et l'esthétique du bâtiment, doivent communiquer ce projet à l'administrateur qui évaluera la nécessité de le soumettre à l'assemblée.

Si l'assemblée n'a pas été convoquée dans un délai de trente jours, le copropriétaire pourra effectuer les travaux en question sous sa propre responsabilité tant à l'égard de la copropriété que de chaque copropriétaire.

Chaque copropriétaire doit effectuer dans les locaux et sur les choses lui appartenant, les réparations nécessaires dont l'omission pourrait nuire aux copropriétaires ou compromettre la sécurité, la stabilité, l'uniformité externe et l'ornement du bâtiment.

Les copropriétaires des unités immobilières situées au dernier étage du bâtiment doivent autoriser le libre passage au toit, aux toitures terrasses, aux installations communes, lorsqu'il est difficile d'y accéder autrement sans charge ou sacrifice de la part de la copropriété, pour l'exécution de travaux sur les parties communes, sauf toujours le droit à des dommages et intérêts; en outre, les propriétaires des jardins et des zones découvertes doivent autoriser le dépôt des matériels nécessaires, l'installation de ponts de service pour leur transport aux étages supérieurs, ou pour la restauration des murs extérieurs, à toutes les conditions et avec tous les droits indiqués ci-dessus.

## TITRE III

### ORGANES DE LA COPROPRIETE

#### Art. 8 - ORGANES DE LA COPROPRIETE

Les organes de la copropriété sont:

- l'assemblée;
- l'administrateur;
- le conseil de copropriété;

#### Art. 9 - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE

L'assemblée se réunit, d'une manière ordinaire, dans les cent vingt jours à partir de la date de clôture de l'exercice financier, et d'une manière extraordinaire, si l'administrateur l'estime nécessaire ou bien lorsque au moins deux copropriétaires représentant au moins un sixième de la valeur du bâtiment lui en ont fait la demande écrite et motivée ou bien encore pour le cas prévu par l'art. 7.

L'assemblée est convoquée par l'administrateur par une communication écrite transmise individuellement à chaque copropriétaire (4) – ou à l'usufruitier pour le cas prévu par l'art. 67, c.c. (5)

– au moins cinq jours libres avant la date fixée pour la première convocation (6).

L'avis est valablement communiqué au précédent propriétaire d'une unité immobilière si celui-ci n'a pas obtempéré aux dispositions de l'art. 5, et si le nouveau propriétaire n'a pas communiqué à l'administrateur, toujours par lettre recommandée avec accusé de réception, les coordonnées de l'acte d'achat, sa résidence ou son domicile (7).

L'avis doit indiquer le lieu, le jour et l'heure de la réunion en première convocation, l'ordre du jour, et la date de la deuxième convocation, fixée au maximum dix jours après la première.

Si, pour quel que motif que ce soit, l'administrateur fait défaut, l'assemblée pourra être convoquée - selon les mêmes modalités



– sur initiative de chaque copropriétaire ou bien sur initiative du président de l'Association territoriale adhérant à Confedilizia.

#### Art. 10 - DROIT DE VOTE ET DE DELEGATION

Chaque copropriétaire a le droit de se faire représenter à l'assemblée par une autre personne, même étrangère à la copropriété, en vertu d'une délégation écrite et nominative. Chaque participant ne peut détenir plus de trois délégations.

On ne peut pas conférer de délégations à l'administrateur (\*\*).

La délégation est valable uniquement pour la représentation à l'assemblée à laquelle elle se réfère, et uniquement pour la négociation et le vote des matières à l'ordre du jour.

La validité de la constitution de l'assemblée est vérifiée au début de la réunion et cette vérification est efficace pour toute sa durée, sauf en cas de demande de vérification du nombre légal.

Lorsque l'objet de la délibération concerne exclusivement l'intérêt d'une partie des copropriétaires, et si celle-ci ne porte pas préjudice aux droits des autres, des assemblées partielles pourront être convoquées; dans ce cas, les majorités exigées pour la validité des délibérations devront être rapportées à la totalité des seuls intéressés, dont la proportion se rapporte à la partie du bâtiment considérée lors de la délibération. Cette convocation devra être communiquée à tous les copropriétaires.

#### Art. 11 - DEROULEMENT DE L'ASSEMBLEE ET REDACTION DU PROCES-VERBAL

L'assemblée nomme le président et le secrétaire de l'assemblée qui ne doivent pas être l'administrateur.

Le président dirige avec équilibre et impartialité le déroulement de la discussion.

Le secrétaire dresse le procès-verbal de l'assemblée qui doit être lu et souscrit à la fin de la réunion par le secrétaire et le président.

Les fonctions de secrétaire et de président se terminent à la fin de l'assemblée.

Le procès-verbal doit indiquer :

- le lieu, la date de la réunion et l'ordre du jour;
- le nombre de participants directs ou par délégation par rapport au nombre total de participants;
- le nom et le prénom des copropriétaires présents ou représentés et la valeur des parts respectives de propriété;
- le président et le secrétaire et la constatation de la régularité de l'assemblée;
- un compte-rendu sommaire de la discussion, le texte des délibérations prises et la majorité obtenue, en indiquant notamment les copropriétaires consentants, en désaccord ou abstenus, les dates et les millièmes respectifs (8);
- toute déclaration dont on demande l'insertion.

Les délibérations concernant le règlement ou ses modifications, ainsi que la nomination ou la cessation, pour quelle que cause que ce soit, de l'administrateur, sont enregistrées – par l'administrateur – dans un registre déposé auprès de l'Association territoriale adhérent à Confedilizia.

#### Art. 12 - COMMUNICATION DES DELIBERATIONS AUX COPROPRIETAIRES

A tous les effets, l'administrateur enverra par lettre recommandée à tous les copropriétaires, dix jours après l'assemblée, une copie du procès-verbal de cette assemblée.

#### Art. 13 - SANCTIONS

En cas d'infractions aux normes du présent règlement, l'assemblée pourra établir pour chaque cas – en définissant en même temps leur destination – une sanction, conformément à l'art. 70 du code civil, dans les limites prévues par la loi, sauf les éventuels dommages et intérêts et sans porter atteinte aux autres droits du copropriétaire.

#### Art. 14 - L'ADMINISTRATEUR - NOMINATION, CONFIRMATION ET REVOCATION

L'administrateur est nommé par l'assemblée et son mandat dure un an.

Il peut être révoqué à tout moment par l'assemblée. Il peut aussi être révoqué par l'Autorité judiciaire, à la demande de chaque copropriétaire, et dans les cas prévus par l'art. 1131, dernier alinéa, du code civil, si pendant deux ans il n'a pas rendu compte de sa gestion, ou bien s'il est soupçonné de graves irrégularités.

Les délibérations sur la nomination et la confirmation de l'administrateur doivent être approuvées selon les modalités et avec les majorités prévues par l'art. 1136 du code civil.

L'administrateur démissionnaire, révoqué ou ayant cessé son activité doit rendre compte de sa gestion.

En cas de démission, de révocation ou de cessation de l'activité, l'administrateur reste en exercice pour les activités d'administration ordinaire jusqu'à la nomination d'un nouvel administrateur auquel il devra remettre dans les plus brefs délais toute la documentation relative à la copropriété, sans pouvoir opposer aucune exception.

#### Art. 15 - L'ADMINISTRATION

L'administrateur exerce les fonctions prévues par le code civil et les lois en vigueur.

L'administrateur doit ouvrir un compte courant bancaire, au nom de la copropriété, sur lequel seront versées les contributions perçues et toute autre somme, sauf si l'assemblée en décide autrement.

Il dresse, dans un délai de quatre-vingt-dix jours à partir de la fin de chaque exercice, un compte-rendu annuel, avec le tableau des répartitions, à soumettre à l'assemblée. Dans le même délai l'administrateur fait un devis des dépenses nécessaires pendant l'année, avec le projet de répartition entre les copropriétaires, conformément aux critères établis par le présent règlement.

Le devis est soumis à l'assemblée des copropriétaires, et chaque copropriétaire, après l'approbation, doit verser sa part anticipée de

contribution.

Aucun copropriétaire ne peut se soustraire à l'obligation du paiement des contributions ci-dessus en prétendant des droits de créance à l'égard de la copropriété, sauf en cas de délibération spéciale de l'assemblée.

Si des travaux urgents doivent être effectués, l'administrateur y pourvoit, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil de copropriété, et le communique lors de la première assemblée.

L'administrateur, sans un mandat spécifique de l'assemblée, peut agir judiciairement à l'égard des copropriétaires en demeure, sur demande écrite présenter dans un délai de quinze jours.

L'administrateur dépose le règlement de copropriété dans le texte en vigueur, et si ce dépôt n'a pas déjà été effectué, auprès de l'Association territoriale adhérent à Confedilizia.

#### Art. 16 - EXERCICE FINANCIER

L'exercice financier commence le ..... et se termine le ..... de chaque année.

On appliquera automatiquement sur les dettes de chaque copropriétaire – à partir des échéances fixées par l'assemblée - un intérêt compensatoire correspondant à l'intérêt pratiqué par la Banque sur le découvert du compte courant.

En cas de retard d'un semestre dans le paiement des contributions, l'administrateur peut, quinze jours après la sommation de payer transmise par lettre recommandée, suspendre à l'encontre du copropriétaire défaillant, l'utilisation des services communs susceptibles de jouissance séparée, en effectuant aussi des opérations sur les installations, à l'intérieur de la propriété exclusive du copropriétaire en demeure.

#### Art. 17 - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

Le conseil de copropriété est un organe consultatif de l'administrateur;

son avis est obligatoire pour l'exécution des délibérations de l'assemblée concernant l'administration extraordinaire ou ordinaire, et pour l'embauche ou le licenciement d'employés de la copropriété et pour les interventions urgentes; dans tous les autres cas, son avis est facultatif.

Il surveille l'activité de l'administrateur, et peut à tout moment inspecter toute la documentation de la copropriété, en avoir une copie, et en référer à l'assemblée.

L'assemblée peut le charger, à titre d'exemple, de l'acquisition des devis, du choix des fournisseurs, de la sélection des employés, restant entendue l'obligation d'en référer à la prochaine assemblée.

Le conseil de copropriété est nommé par l'assemblée ordinaire de la copropriété.

Les membres du conseil sont choisis parmi les copropriétaires, leur nombre est toujours impair, avec un minimum de trois membres. Ils exercent leurs fonctions pendant un exercice et sont rééligibles. Le président du conseil de copropriété est nommé au sein du conseil par les conseillers.

## TITRE IV

### REPARTITION DES DEPENSES

#### Art. 18 - DEPENSES RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES ET DEPENSES GENERALES D'ADMINISTRATION

Sauf pour les exceptions ci-dessous, les dépenses relatives à la conservation des parties et des installations communes (toit, murs portants, fondations, etc.) conformément à la loi et au présent règlement, notamment :

- a) - pour les réparations ordinaires et extraordinaires;
- b) - pour la reconstruction du bâtiment ou d'une partie de celui-ci;
- c) - pour les innovations valablement délibérées par l'assemblée ou imposées par la loi;

d) - pour les charges relatives aux choses ou aux installations indiquées dans les articles;

e) - pour les dépenses relatives à l'administration et les primes d'assurance;

sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leurs propriétés respectives, exprimée en millièmes dans la colonne A du tableau ci-joint.

#### Art. 19 - DEPENSES DE CONCIERGERIE

Toutes les dépenses relatives au service de conciergerie – c'est-à-dire le salaire du concierge, les indemnités, les cotisations sociales, l'indemnité de rupture de contrat de travail, de gestion de la loge, la fourniture du matériel, et en général toute autre dépense non précisée relative à ce service – sont réparties proportionnellement aux parts indiquées dans la colonne A du tableau ci-joint (9).

Les indemnités particulières éventuelles et les accessoires de majoration pour les cotisations, etc. revenant au concierge, conformément aux contrats de travail, pour l'utilisation d'un ou de plusieurs locaux comme bureau, cabinet professionnel ou toute autre utilisation, seront débitées aux seuls copropriétaires propriétaires de ces unités.

#### Art. 20 -DEPENSES POUR LES ESCALIERS ET LE HALL

Les dépenses d'entretien et de reconstruction des halls d'entrée et des escaliers et des parties qui les composent (les murs, les structures portantes, les lucarnes ou les fenêtres, les rampes d'escalier, les marches et montants, etc.) sont réparties entre les copropriétaires dans la proportion indiquée dans la colonne B du tableau ci-joint (10).

Les dépenses de nettoyage et d'éclairage sont réparties entre les copropriétaires proportionnellement à la valeur de leurs propriétés respectives exprimée en millièmes dans la colonne A du tableau ci-joint.

#### Art. 21 - DEPENSES POUR L'ASCENSEUR

Les dépenses relatives à l'utilisation et l'entretien de l'ascenseur sont réparties entre les copropriétaires utilisateurs selon la proportion indiquée dans la colonne C du tableau ci-joint (11).

Sont à la charge de tous les copropriétaires, dans les proportions indiquées dans le tableau A, les dépenses de reconstruction, d'innovation et d'adaptation et d'innovation de l'installation imposées par les lois et règlements.

#### Art. 22 - DEPENSES POUR LES ESPACES VIDES ET LES GRILLES

Les dépenses relatives aux espaces vides et aux murs qui les délimitent, ainsi que les impôts municipaux, sont réparties entre les copropriétaires dans les proportions indiquées dans la colonne A du tableau ci-joint; les dépenses relatives à la toiture terrasse, si elle est comprise dans les zones de séparation ou utilisée par chacun des copropriétaires, sont réparties selon les critères prévus par la loi relative à la réparation et la reconstruction des terrasses.

Les dépenses relatives à chaque grille ayant pour fonction d'éclairer une ou plusieurs unités immobilières ainsi que les dépenses pour les éventuels impôts communaux concernant ces grilles sont réparties ainsi : une moitié selon le critère indiqué ci-dessus, l'autre moitié appartenant à l'unité qui bénéficie de la lumière à travers la grille.

En cas de grilles ayant pour seule fonction d'aérer les espaces vides, les dépenses et les impôts communaux sont répartis selon les parts indiquées dans la colonne A du tableau de répartition.

#### Art. 23 - DEPENSES DE CHAUFFAGE

Les dépenses relatives à l'entretien de l'installation de chauffage central et à son fonctionnement sont réparties selon les proportions des surfaces radiantes existant dans chaque unité immobilière indiquées dans la colonne D du tableau ci-joint.

Si une unité immobilière, participant au service, reste fermée et inhabitée, pendant toute la période de chauffage annuelle, le propriétaire de cette unité pourra bénéficier d'une réduction de vingt

pourcent sur les dépenses attribuées à cette unité. Pour obtenir cette réduction, le propriétaire intéressé devra communiquer à l'administrateur, sous peine de déchéance, l'existence des conditions citées ci-dessus au moins vingt jours avant l'allumage de manière à ce que, sans obstacles ou dérangements, l'administrateur puisse pourvoir à l'isolation de cette installation particulière (aux frais du propriétaire intéressé). La réduction ne sera pas attribuée si l'utilisation est limitée à un nombre partiel des éléments radiants et le concours des circonstances devra exister pendant toute la période d'allumage. A défaut d'une seule de ces conditions, le propriétaire devra pourvoir au paiement intégral et complet de sa part (\*\*).

Toute variation effectuée à l'intérieur des unités, et en général toute variation de la situation de fait postérieure à l'approbation du présent règlement devra être préalablement autorisée, à la demande de chacun, par l'assemblée des copropriétaires qui, avec la majorité prévue par l'art. 1136 du code civil, alinéa 5, après avoir vérifié si cette variation est techniquement réalisable sans nuire aux autres unités et si la distribution et la fourniture de la chaleur est régulière et uniforme, établira la part d'augmentation ou de dégrèvement attribuée au requérant en conséquence de cette variation autorisée. Avant toute autorisation, le copropriétaire intéressé devra s'abstenir de toute variation ou modification.

#### Art. 24 - DEPENSES POUR LES TERRASSES, PARAPETS ET BALCONS

Les dépenses relatives aux terrasses sont réparties conformément à l'art. 1126 du code civil (12).

Les dépenses relatives aux parapets en maçonnerie sont à la charge de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions légales qui réglementent les terrasses, alors que les travaux servant à la division des terrasses sont à la charge des utilisateurs respectifs des terrasses voisines, en parties égales.

Les dépenses nécessaires pour remédier aux dommages causés aux terrasses par les utilisateurs pour une utilisation non conforme sont à la charge des utilisateurs ou propriétaires exclusifs.



Les dépenses relatives aux balcons sont à la charge des propriétaires respectifs en ce qui concerne le sol et le droit de prospect. En revanche, en ce qui concerne les parties externes qui intéressent l'ensemble de la façade, les dépenses sont à la charge de tous les copropriétaires, conformément au tableau A.

#### Art. 25 - DEPENSES POUR LA COUVERTURE DES LOCAUX SITUÉS SOUS DES SURFACES EN COPROPRIÉTÉ

Les dépenses relatives aux locaux situés sous des cours, jardins et autres zones de copropriété sont réparties selon les critères prévus par l'art. 1126 du code civil (13).

#### Art. 26 - DEPENSES POUR L'EAU POTABLE

Les dépenses pour la fourniture d'eau potable sont réparties en fonction des résultats des compteurs individuels. Dans ce cas, chaque copropriétaire doit autoriser l'accès pour procéder à la lecture des compteurs.

En l'absence de compteur, les dépenses seront réparties selon le critère suivant.....

*(Indiquer le critère choisi. Par exemple: a) proportionnellement au nombre d'habitants; ou bien: b) en rapport à la destination des unités immobilières, selon un tableau spécifique; ou bien encore : c) selon un critère mixte entre les deux premiers.)*

#### Art. 27 - ASSURANCE

Le bâtiment doit être assuré, dans son ensemble, par l'administrateur, contre les dommages et pour les responsabilités civiles pour dommages contre des tiers. La prime majeure exigée et due pour le risque majeur lié ou relatif à des destinations spéciales d'une ou plusieurs unités immobilières reste entièrement à la charge des propriétaires de ces unités.

## TITRE V

### LITIGES

#### Art. 28 - LITIGES - INTERVENTION DE L'ASSOCIATION TERRITORIALE CONFEDILIZIA

En cas de litiges ou dissensions entre les copropriétaires, ou entre ceux-ci et l'administrateur, sur l'interprétation ou l'application du présent règlement, les parties intéressées ne pourront pas saisir l'Autorité judiciaire avant de s'être préalablement adressées à l'Association territoriale locale adhérant à Confedilizia pour tenter une résolution du litige à l'amiable, ou cependant avant le terme de trente jours à partir de la demande présentée à l'Association pour la résolution ci-dessus.

- 
- (1) Conformément à l'art 1117 du Code civil, les parties communes sont : 1) le sol sur lequel ont été construits le bâtiment, les fondations, les murs portants, les toits et les toitures-terrasses, les escaliers, les portes d'entrée, les vestibules, les portiques, les cours et en général toutes les parties du bâtiment nécessaires à l'utilisation commune; 3) les ouvrages, les installations et les produits manufacturés de tout genre servant à l'utilisation et à la jouissance commune comme les ascenseurs, les puits, les citernes, les aqueducs ainsi que les égouts et les canaux d'évacuation, les installations pour l'eau, le gaz, l'énergie électrique, le chauffage et similaires, jusqu'au point d'embranchement des installations aux locaux appartenant exclusivement aux copropriétaires.
  - (2) Le tableau des millièmes doit être approuvé à l'unanimité par tous les copropriétaires ou bien doit être inséré dans un règlement de nature contractuelle.
  - (3) Selon la Cass., Ch. II, 5 septembre 2000, n. 11684, en vertu du règlement de copropriété, il peut être constitué "sur les

unités immobilières de propriété exclusive des poids au profit des autres étages ou portions d'étage ou bien des prestations positives à la charge des propriétaires ou des limites aux droits ou à l'exercice de ces droits"; dans ces cas "il faut vérifier si des servitudes réciproques, des charges réelles ou des obligations propter rem ont été constituées, car les différentes catégories se distinguent par des différences importantes dans la réglementation". En effet, les servitudes peuvent être transcrites, contrairement aux charges réelles et aux obligations. L'interdiction d'attribuer à l'immeuble une certaine destination, c'est-à-dire d'y exercer certaines activités, est prévue dans ce dernier cas (obligation propter rem) et le droit correspondant est prescriptible si le créancier ne l'exerce pas pendant la période prédéterminée par la loi.

- (4) "A défaut d'invitation même d'un seul des copropriétaires, la délibération de l'assemblée est non seulement annulable mais aussi radicalement nulle, avec en conséquence la possibilité de faire opposition à tout moment" (Cass., Ch. II, 15 décembre 1990, n. 11947).
- (5) L'art. 67 du code civil dispose : "L'usufruitier d'un étage ou d'une portion d'étage d'un bâtiment exerce son droit de vote dans les affaires qui concernent l'administration ordinaire et la simple jouissance des choses et des services communs. Pour les délibérations qui concernent des innovations, reconstructions ou travaux d'entretien extraordinaire des parties communes du bâtiment, le droit de vote appartient en revanche au propriétaire". A ce propos, il faut rappeler que selon la Cass., Ch. II, 21 novembre 2000, n. 15010, la délibération qui approuve le bilan et le budget des dépenses doit – sous peine d'invalidité – faire une distinction analytique entre les dépenses relatives à l'utilisation et les dépenses relatives à la conservation des parties communes, afin que s'il y a des usufruitiers parmi les copropriétaires on puisse répartir ces dépenses entre ceux-ci et les nu-propriétaires en fonction de leur nature, conformément aux art. 1004 et 1005 du code civil, par une opération purement exécutoire.
- (6) Il faut souligner que l'assemblée est régulièrement convoquée

si l'avis de convocation est non seulement envoyé, mais aussi s'il a été effectivement reçu par tous les copropriétaires dans les délais fixés (Tribunal Milan, 17 avril 1989).

- (7) Selon la Cass., Ch. II, 4 février 1999, n. 985, “en cas de changement de propriétaire des unités immobilières en copropriété, l'acquéreur, afin d'obtenir une légitimité à l'égard de la copropriété en tant que nouveau propriétaire intéressé à participer aux assemblées, doit adopter, seul ou avec le vendeur, des initiatives permettant de faire connaître ce changement de propriété à la copropriété, sans quoi, et tant que cela n'a pas lieu, le vendeur reste le seul à pouvoir participer aux assemblées de copropriété, et doit donc y être invité”.
- (8) Selon la Cass., Ch. II, 22 janvier 2000, n. 697, le procès-verbal d'assemblée doit indiquer – sous peine d'invalidité de la délibération – le nombre de copropriétaires ayant voté en faveur pour permettre le contrôle de l'existence d'un des deux quorum prévus par l'art. 1136, alinéa 3 du code civil (le troisième des participants à la copropriété).
- (9) Une prévision différente est possible accompagnée d'un tableau spécifique, mais uniquement pour les règlements contractuels.
- (10) L'art. 1124 du code civil dispose : “Les escaliers sont entretenus et reconstruits par les propriétaires des différents étages qu'ils relient. Les dépenses correspondantes sont réparties entre ces propriétaires, la moitié en rapport à la valeur de chaque étage ou portion d'étage, et l'autre moitié proportionnellement à la hauteur de chaque étage par rapport au sol. Aux fins de la participation à la moitié des dépenses, réparties en rapport à la valeur, on considère comme étages les caves, les estrades inutilisées, les greniers ou pièces mansardées et les toits terrasses, s'ils ne constituent pas des parties communes”.
- (11) A ce propos, les règlements contractuels pourront prévoir, dans l'hypothèse d'un changement de destination des

unités (d'habitation à un usage différent), la clause suivante:  
"L'assemblée aura le pouvoir de délibérer sur des unités immobilières situées aux étages au-dessus du premier étage hors de terre, utilisées comme bureaux professionnels ou commerciaux entraînant un afflux de personnes important, une augmentation forfaitaire de la participation aux dépenses à hauteur de ..... pourcent"

- (12) L'art. 1126 du code civil dispose : "Lorsque l'utilisation des toits terrasses ou d'une partie n'est pas commune à tous les copropriétaires, ceux qui en ont l'usage exclusif doivent contribuer à un tiers des dépenses de réparation ou de reconstruction de la terrasse : les deux tiers restants sont à la charge de tous les copropriétaires du bâtiment ou de la partie du bâtiment à laquelle la terrasse est utile, proportionnellement à la valeur de l'étage ou de la portion d'étage de chacun".
- (13) Une répartition différente, avec tableau spécifique, devra être prévue si les locaux sont utilisés comme parking.

**INGLESE**

## PRESENTATION

The Coordination Group for condominium matters of Confedilizia has revised the standard condominium rules issued by Confedilizia, eight years after its first release.

The revising and updating process has several aims.

- First, the rules had to be adapted and updated following the changes of the latest years as to the regulation of the condominium institution and the case-law on that subject.
- Secondly, the text had to be improved on the basis of the experience gathered during the years of actual application of the rules.

In addition, the new text has been conceived as a flexible tool for the professionals operating in that field: some provisions have therefore been marked (by 1 or 2 asterisks) so that the user may decide to include them or not.

Therefore:

- The provisions that are deemed to be included just in the rules of contractual nature have been marked by a single asterisk (\*);
- The provisions whose inclusion in the rules is left to the user's free choice have been marked by two asterisks (\*\*).

It has been considered right to provide the user with a number of helping indications through a set of explanatory notes including references to laws and regulations.

# STANDARD CONDOMINIAL RULES

## TITLE I

### GENERAL PART

#### Art. 1 - DESCRIPTION OF THE BUILDING PREMISES

The condominium building named “....” lies on ..... (street), street number ....

It is made of ....

*(Specify condominium name, location, composition, number of storeys, number of building units and their intended use, pertaining cadastral data, possible active or passive servitudes, other possible rights or special provisions or situations concerning it, specifying the pertaining rights).*

#### Art. 2 - COMMON ELEMENTS

Within condominium “.....” the following are considered common elements and are subject to common ownership: .....

*(List the common elements mentioned in Art. 1117 of the Civil Code (1) as well as those so considered with reference to the particular situation of the condominium building at issue, listing also the other goods that are subject to common ownership.)*

The above mentioned list is to be considered peremptory: what is not listed there is to be considered subject to exclusive ownership by individual owners (\*).

#### Art. 3 - LIMITATIONS TO THE USE OF COMMON ELEMENTS

Within condominium “.....” all, including the owners and the tenants, are forbidden to: *(List the uses and the activities forbidden in the building common elements, such as, for example: - obstructing stairs, landings, courtyards; - parking cars or any other transportation means in the courtyards; -using the lift to carry heavy materials; -etc.)*



#### Art. 4 - VALUE OF MEMBERS' SHARES

The proportional values of the individual properties making up the condominium are listed in column A of the attached table (2). They must be considered for the purpose of computing majorities in condominium meetings and validating the resulting resolutions, excepting the special cases dealt with in the following provisions.

The above mentioned table has been compiled on the basis of the criteria and mechanisms mentioned in the attached description (\*\*).

## TITLE II

### OBLIGATIONS AND LIMITATIONS

#### Art. 5 - OWNERS' OBLIGATIONS

All the owners must share in the expenses needed for the preservation, reconstruction and enjoyment of the common elements, as well as for services. No owner, even when waiving his/her rights of coownership on common elements and properties or waiving his/her rights on his/her own properties or waiving his/her rights of use of common services, partially or totally – shall be able to shirk his/her obligations to share in those expenses.

The owner must notify the condominium manager his/her own residence; in the absence of such notification he/she shall be deemed to reside in the condominium building.

Each owner has the obligation, for himself/herself and for his/her assignees of whatever rights, to comply with these rules and the possible changes: he/she shall recall such obligation in the transfer deeds of the building units, and shall also impose the compliance with these rules and their changes, as well as with the meeting resolutions, to his/her relatives, employees, guests, suppliers, tenants and occupiers of the building units, whatever their rights.

If the ownership of one or more building units being part of the

condominium is transferred, the transferor is bound to:

- Notify the condominium manager, by a registered letter with acknowledgment of receipt, the personal particulars of the new owner and send a copy of the transfer deed;
- Transfer to the new owner his/her own share of co-ownership of the reserve funds, if any (\*);
- Transfer to the new owner the credits accrued by any right against the condominium (\*);
- Pay the contributions due to the condominium, staying bound jointly and severally with the purchaser not just for the condominial expenses that have already been approved and borne till the date of property transfer, but also for those budgeted prior to that date even if not spent yet by the condominium.

If a building unit is parcelled out the owner is bound to notify the condominium assembly the proportion of the original value to assign to each portion, bearing all the costs of its formalization, and keeping unchanged the value initially assigned to the building unit being parcelled out.

#### Art. 6 - LIMITATIONS OF USE ON EXCLUSIVE OWNERSHIP (\*)

The owners are forbidden to devote the building units of their individual property to the following uses or activities:

*(List the forbidden uses or activities. For example: - use the building units as ballrooms, premises of political parties, surgeries; - carry out noisy activities in the building units; keep animals in the apartments; use building units for prostitution; - etc.) (3)*

#### Art. 7 - INSPECTIONS, ACCESS, AND WORKS ON PROPERTIES SUBJECT TO EXCLUSIVE OWNERSHIP

Each owner, on condominium manager's demand and on suitable notice, must allow inspections and interventions, with due regard, within his/her property premises needed to carry out works on the building's common elements or on the parts subject to exclusive ownership in the interest of the condominium or of the individual owners, keeping the right to indemnity and compensation for damages.

In case of non-observance the sanctions mentioned in art. 13 shall be applied, the obligation to compensation for damages still holding.

The owners, prior to starting any work or intervention on their property premises that may concern the stability or the beauty of the building, must notify the pertaining plan to the condominium manager, who will evaluate the advisability to submit it to the condominium assembly.

After thirty days have passed without the meeting being convened, the tenant will be able with no further delay to carry out the planned works on his/her own responsibility towards the condominium as well as the individual owners.

Each owner is bound to carry out, on his/her property premises and things, those repairs whose omission may damage the other owners or undermine the building's safety, stability, exterior harmony and dignity.

The owners of the building units located on the highest floor of the building are bound to allow free access to the roof, terraced roofs, common facilities, when the they cannot be accessed easily and without burden or sacrifice otherwise by any owner, to carry out the works concerning the common elements or the individuals, keeping the right to indemnity or compensation for damages; similarly the owners of garden and outdoor areas are bound to allow the deposit of the materials and the installation of scaffolds needed for their transportation to the upper floors, or for the restoration works on the outside walls under the aforementioned provisions and rights.

## TITLE III

### CONDOMINIUM BODIES

#### Art. 8 - CONDOMINIUM BODIES

The condominium bodies are:

- the assembly;

- the condominium manager;
- the condominium council;

#### Art. 9 - THE ASSEMBLY - CONVOCATION

The assembly meets as a rule not later than one hundred twenty days since the closing date of the accounting year, and exceptionally when the condominium manager deems it necessary or receives a written request by at least two owners representing at least one sixth of the building value, or when the case mentioned in art. 7 occurs.

The meeting is called by the condominium manager by written notice sent individually to each owner (4) – or to the usufructuary in the case provided for by art. 67 of the Civil Code's enforcement regulations (5) – at least five free days in advance of the date set for the first convocation (6).

The notice is validly given to the previous owner of a building unit if he/she has not complied with the provisions of art. 5, and the new owner hasn't notified the condominium manager, by a registered letter with acknowledgment of receipt, the essential data of the bill of purchase, his/her residence or domicile (7).

The notice must include the venue, date, and time of the meeting at its first convocation, the items on the agenda, as well as the date of the meeting at its second convocation to be set, in any case, not later than ten days since the first one.

If the condominium manager is not present, for any reason, the meeting can be called – with the same procedure – by any owner or by the chairman of the local association affiliated to Confedilizia.

#### Art. 10 - RIGHT OF VOTE AND PROXY

Each owner has the right to be represented at the meeting by another person, even unrelated to the condominium, by providing a written and named proxy. Each participant cannot hold more than three proxies.

The condominium manager cannot hold a proxy (\*\*)

The proxy is valid just for the referred to meeting, and just for dealing with and voting on the items on the agenda.

The validity of the establishment of the meeting shall be ascertained at the meeting beginning, and the ensuing ascertainment is effective for its whole duration, unless a request is made to check if the quorum is present.

If the subject matter of the resolution concerns just the interests of a part of the owners and if it doesn't undermine the rights of the other owners, a partial meeting could be called; in this case the majority requirements for the validity of the resolutions shall be computed on the basis of the total number of concerned parties, with a proportion related just to the building portion considered in the resolution. All the owners shall anyway receive notice of the meeting call.

#### Art. 11 - MEETING EXECUTION AND DRAFTING OF MINUTES

The assembly appoints the assembly chairman and its secretary, who have to be different persons than the condominium manager.

The chairman directs the discussion development with composure and fairness.

The secretary draws up the minutes during the meeting course in the minute book; the minutes must be read and undersigned by the secretary and the chairman at the end of the meeting.

The functions of secretary and chairman end with the meeting.

The minutes must include:

- The indication of the meeting venue, date and items on the agenda;
- The number of persons actually present or represented by proxy, with respect to the total number of condominium members;
- The names and family names of the owners present or

- represented, accompanied by the indication of the value of the pertaining ownership shares;
- The designation of the chairman and the secretary and the ascertainment of the meeting validity;
  - A brief report on the discussion and the texts of the adopted resolutions, including the majority obtained by each, and namely the owners who have agreed, disagreed, or abstained, with the indication of the pertaining ownership thousandths (8);
  - Any statements whose inclusion in the minutes has been asked for;

The resolutions concerning the rules or its changes, as well as the appointment or the suspension of the manager for any reason, are noted – by the manager – in a special book deposited and kept at the local association affiliated to Confedilizia.

#### Art. 12 - NOTICES OF RESOLUTIONS TO THE OWNERS

In all respects the manager shall send all the owners a copy of the meeting minutes within ten days since the meeting date, by a registered letter.

#### Art. 13 - SANCTIONS

For any violation to the provisions of these rules, the assembly shall be able to decide from time to time the sanction as mentioned in art. 70 of the Civil Code's enforcement regulations – by naming at the same time the sanctioned party – within the limitations provided by the law, keeping safe the possible compensation for damages and unprejudiced any other different right of the condominium or the individual parties.

#### Art. 14 - THE MANAGER - APPOINTMENT, CONFIRMATION, AND ANNULMENT

The manager is appointed by the assembly and stays in the office for a year.

He can be removed by the assembly at any time. He can also be

removed by the judicial authority, following the request of each owner, as well as in the case provided for by the last paragraph of art. 1131 of the Civil Code, if he hasn't provided the profit and loss account pertaining to its management period for two years, or if there are well-grounded suspicions of serious irregularities.

The manager appointment and confirmation resolutions must be approved with the procedure and the majorities mentioned in art. 1136 of the Civil Code.

The resigning, removed or anyway leaving manager has the obligation to provide the profit and loss account of his/her management period.

In the case of resignation, removal or expiry the manager continues in office for the ordinary business till the appointment of the new manager, whom he/she shall urgently hand over all the documentation pertaining to the condominium, without exceptions.

#### Art. 15 - ON MANAGEMENT

The condominium manager has the powers and functions stated by the Civil Code and by the laws in force.

The manager is bound to open a bank account, registered in the condominium's name, in which all the received contributions and any other income have to be lodged, if not decided otherwise by the assembly.

Within ninety days since end of each accounting year he compiles the annual report, including the allocation of the expenses, to be submitted to the assembly. Within the same terms the manager provides an estimate of the expenses occurring during the year, with an allocation plan among the owners on the basis of the criteria established in these rules.

The estimate is submitted to the owners' assembly, and, following its approval, each owner is bound to pay the advance share of his/her contribution.

No owner can claim to be relieved of the obligation to pay his/her above mentioned contributions pleading rights or credit claims against the condominium, excepting the case of a special resolution by the assembly.

If urgent works are needed the manager can proceed, after hearing the advice of the condominium council, and has to report at the next available meeting.

The manager, with no need for a specific mandate by the assembly, can take legal steps against defaulting owners, upon a written request to comply within fifteen days.

The manager deposits the condominium rules, in their present version and if this deposit hasn't already been carried out, at the local association affiliated to Confedilizia.

#### Art. 16 - ACCOUNTING YEAR

The accounting year goes from day ..... to day ..... of each year.

An interest rate, equal to that set by the Bank on current account overdraft, shall be automatically charged on the arrears of the individual owners – with a date of application equal to the deadline set by the assembly at the time of expenses allocation.

If the delay in the contribution payment goes on for a semester, the manager has the power, after fifteen days have passed since the injunction to pay notified by a registered letter, to suspend the supply to the defaulting owner of those common services that may be individually enjoyed, even by interventions on the facilities that have to be carried out within the property of exclusive ownership of the defaulting owner.

#### Art. 17 - THE CONDOMINIUM COUNCIL

The condominium council is the advisory body of the manager; his advice is compulsory to carry out the assembly resolutions concerning acts of extraordinary administration, or even of



ordinary administration but of significant size, as well as in the case of recruitment or dismissal of condominium's employees, and any time an urgent intervention is needed; in all the other cases its advice is optional.

It watches over the manager's activities, holding the full power to examine at any time all the condominium's documentation and to have a copy of it, and reports to the assembly.

The assembly can delegate to it, as an example, the collection of expenditure estimates, the choice of suppliers, the recruitment of condominium's employees, under the obligation to report to the assembly at the next available meeting.

The condominium council is appointed by the condominium assembly at a regular meeting.

Its components are chosen among the owners; their number has to be odd, at least three; they remain in office for an accounting year and can be re-elected. The condominium council chairman is chosen within the council and is appointed by the councillors.

## TITLE IV

### EXPENSE ALLOCATION

#### Art. 18 - EXPENSES RELATED TO COMMON ELEMENTS AND GENERAL ADMINISTRATION EXPENSES

With the following exceptions, the expenses pertaining to the preservation of the elements and facilities (roof, main walls, foundations, etc.) that are deemed to be common by law, right or provisions of these rules, and particularly the following expenses due to:

- a) Scheduled and unscheduled repairs;
- b) Reconstruction of the building or part thereof;
- c) Changes validly approved by the assembly or imposed by the law;

d) Duties concerning the things and the facilities as mentioned in the articles;  
e) Administration expenses and insurance premiums;  
are allocated among the owners proportionally to the values of the respective property as expressed in ownership thousandths in column A of the attached table.

#### Art. 19 - CONCIERGE EXPENSES

All the expenses related to the concierge service – i.e. his/her wage, allowances, social security contributions, termination indemnity, quarters' expenses, supply of tools, and all the other expenses not here specified related to and pertaining to the said service – are allocated proportionally to the quotas reported in column A of the attached table (9).

Possible special indemnities and the pertaining additional charges for contributions, etc, owing to the concierge, under the employment contract, when some units are used as offices or studios or any other special destination, shall be charged just to the owners of these units.

#### Art. 20 - EXPENSES FOR STAIRWAYS AND LOBBY

The expenses for the maintenance and reconstruction of lobbies and stairways and parts thereof (i.e. the limiting walls, the supporting structures, the overlooking roof-lights or the windows providing daylight, the hand railings, the steps and risers, etc.) are allocated among the owners proportionally as reported in column B of the attached table (10).

Cleaning and lighting expenses are allocated among the owners proportionally to the values of the respective property as expressed in ownership thousandths in column A of the attached table.

#### Art. 21 - LIFT EXPENSES

The expenses related to the operations and maintenance of the lift plant are allocated among the owners proportionally as reported in column C of the attached table (11).

The expenses for facilities reconstruction, changes, and adaptations imposed by laws or regulations are to be charged to all the owners proportionally as reported in table A.

#### Art. 22 - EXPENSES FOR DUCTS AND GRIDS

The expenses related to ducts and the bounding walls, as well as the expenses for the possible communal contributions, are allocated among all the owners proportionally as reported in column A of the attached table; those related to roofing, when it is used by individual owners or included in ownership detachments, are allocated according to the criteria stated by law for the repairs and reconstruction activities of terraced roofs.

All the expenses related to each grid providing light to one or more building units, as well as the expenses for the possible communal contributions pertaining to such grid, are allocated half according to the above reported criterion and half to the unit enjoying the light provided by that grid.

If the only function of the grid is to provide ventilation of the ducts, the above mentioned expenses and the communal contributions are allocated according to the proportions reported in column A of the allocation table.

#### Art. 23 - HEATING EXPENSES

The expenses related to the central heating plant operations and maintenance are allocated according to the proportion of the radiating surfaces existing in the individual building units as reported in column D of the attached table.

If a building unit, enjoying the heating service, stays closed and unoccupied, free of persons, for the whole yearly period of heating supply, its owner may benefit a 20% reduction on the expense that should be allocated to that unit. In order to obtain the reduction the concerned owner, under penalty of forfeiture, shall notify the manager the presence of the above mentioned conditions at least twenty days in advance of the plant start time so that the manager may arrange for that individual equipment to be isolated (at the

expense of the concerned owner). The owner has no right to the reduction if he/she uses just part of the radiating elements and if the conditions don't persist for the whole running period. Even if a single condition is not satisfied the owner shall be bound to pay his/her full contribution share (\*\*).

Each change of the elements within the units, and any change of the actual conditions subsequent to the approval of these rules shall be authorized in advance, on individual demand, by the condominium assembly which shall state, with the majority defined in the fifth paragraph of art. 1136 of the Civil Code, the contribution increase or reduction to be assigned to the applicant as a consequence of the allowed change, after ascertaining that the change is technically feasible with no damages to the other units and without altering the regular and uniform heat distribution and supply. The concerned owner shall refrain from any change or alteration prior to the authorization.

#### Art. 24 - EXPENSES FOR TERRACED ROOFS, PARAPETS, AND BALCONIES

The expenses related to terraced roofs are allocated according to art. 1126 of the Civil Code (12).

The expenses related to outer masonry parapets and their supporting base are charged to all the owners according to the mentioned criteria by law for the terraced roofs; the works for the subdivision of terraced roofs are charged to the owners of the neighbouring terraces in equal parts.

The expenses incurred to compensate for the damages caused to the terraced roofs by the exclusive users or owners of terraced roofs because of their lack of ordinary care are to be charged to the users/owners themselves.

The expenses related to the balconies are charged to the respective owners as to the platform and the parapet, and to all the owners according to table A as to the outer elements concerning the façade as a whole.

#### Art. 25 - EXPENSES FOR COVERING PREMISES BELOW CONDOMINIAL AREAS

The expenses for premises below courtyards, gardens and other condominium areas are allocated according to the criteria established in art. 1126 of the Civil Code (13).

#### Art. 26 - EXPENSES FOR DRINKING WATER

The expenses for drinking water supply are allocated according to the individual meter readings. In this case each owner is bound to allow the access for the reading.

If there are no meters the expenses shall be allocated according to the following criterion.....

*(State the adopted criterion. For example: a) proportionally to the number of inhabitants; or b) according to the intended use of the building units, as defined in a special table; or c) a mixed criterion)*

#### Art. 27 - INSURANCE

The manager shall take care of insuring the whole building against the damages and for civil liabilities towards third parties. The increase in the insurance premium due to the larger risk related to or depending on special uses of one or more building units shall be totally charged to the owners of such units.

## TITLE V

### LITIGATIONS

#### Art. 28 - DISPUTES – INTERVENTION OF THE LOCAL ASSOCIATION AFFILIATED TO CONFEDILIZIA

In the case of disputes or disagreements between owners, or between owners and manager, as to the interpretation or the application of these rules, each concerned party shall not resort to judicial authorities prior to applying to the local association affiliated to Confedilizia to try a settlement, or anyway before thirty

days since the settlement application submitted to the concerned association.

- 
- (1) It is here recalled that the common elements according to art. 1117 of the Civil Code are.: 1) the land on which the building has been elevated, the foundations, the main walls, the roofs and the terraced roofs, the stairways, the main access gates, the lobbies, the passages, the porches, the courtyards, and all the building elements needed for the common use; 2) the premises for the concierge desk and quarters, the laundry, the central heating facilities, drying rooms and other similar common services; 3) the works, the facilities, the handiworks of any kind serving the common use and enjoyment like lifts, wells, tanks, aqueducts and also drainage systems and gutters, facilities for water, gas, power, and heating and similar, up to the branching point to the premises of exclusive ownership of the individual owners.
  - (2) It is here recalled that the allocation table has to be approved unanimously by all the owners or has to be included in rules of contractual nature.
  - (3) According to the Supreme Court (Cassazione), Sect. II, September 5<sup>th</sup> 2000, no. 11684, the condominium rules may give rise to “burdens on exclusively owned building units to the advantage of other floors or portions thereof, or services charged to the owners or limitations of rights or limitations to exercise them”; in those cases “ it has to be ascertained if mutual servitudes, real burdens or obligations *propter rem* have been established, since different categories are regulated in quite different ways”. In fact, servitudes may be transcribed, while real burdens and the above mentioned obligations may not. The prohibition to destine the building to some specified uses, or to use it for some specified activities may be included in the latter institute (obligation *propter rem*) and the corresponding right is prescriptible if the obligee

doesn't exercise it for the period set by the law.

- (4) "The lack of invitation even for a single owner makes the assembly resolutions not just invalid, but completely null and void, with the consequence that the impugnation may be asserted at any time" (following the Supreme Court, Sect. II, December 15<sup>th</sup>, 1990, no. 11947).
- (5) Art. 67 of the Civil Code's enforcement regulations provides what follows: "The usufructuary of a floor of a building or a portion thereof exercises the right of vote in the matters pertaining to ordinary administration and to the simple enjoyment of the common things and services. Instead, in the resolutions concerning changes, reconstructions or unscheduled maintenance works of the building common elements the right of vote is owed to the owner". In relation to this provision it is to be recalled that according to the Supreme Court, Sect. II, November 21<sup>st</sup>, 2000, no. 15010, the resolution by which the final balance and the budget estimate of expenses are approved must – under penalty of invalidity – distinguish analytically those concerning the use and those concerning the preservation of the common elements, since this distinction makes it possible, if the condominium includes usufructuaries, to allocate the said expenses by a purely executive operation between those usufructuaries and the bare owners on the basis of the expense nature, as provided by articles 1004 and 1005 of the Civil Code.
- (6) It is important to underline that, for the purpose of validly calling the meeting, the call notice has to be actually received by, and not just sent to, all the owners within the established deadlines (Milan Court, April 17<sup>th</sup>, 1989).
- (7) According to the Supreme Court, Sect. II, February 4<sup>th</sup>, 1999, no. 985, "when there are changes in the possessory titles of the condominium building units, the purchaser, in order to legitimize his/her position in the condominium as the new owner interested to take part to the meetings, must adopt, together with the alienator or alone, all those measures suitable to make such change of legal ownership known to

the condominium, without which the alienator keeps its right to take part, and to be invited, to the condominium meetings, till the adoption of those measures”.

- (
- 8) According to the Supreme Court, Sect. II, January 22<sup>nd</sup>, 2000, no. 697, the meeting minutes must report – under pain of invalidity of the resolution – the number of owners voting in favour to allow to check the presence of one of the two quorums provided by art. 1136, third paragraph, Civil Code (one third of the condominium members).
  - (9) It is possible to provide a different special table, which is however allowed just in the case of a contractual regulation.
  - (10) The art. 1124 of the Civil Code states that: “The stairways are maintained and reconstructed by the owners of the floors served by them. The related expense is allocated between them, half on the basis of the values of the individual floors or portions thereof, and half proportionally to the height of each floor above the ground. For the purpose of allocating that half of the expenses that is allocated on the basis of the value, cellars, roof-spaces, attics or mansards and terraced roofs are considered as floors, if they are not common property.
  - (11) For this purpose the contract regulations may include, as to the change of intended use from housing to a different one, the following provision: “The assembly shall have the power to decide that the building units located on the floors above the first floor above ground, used for commercial or professional offices determining a relevant flow of people, are to be charged a percentage lump-sum increase in the contribution to the expense equal to ....”
  - (12) The art. 1126 of the Civil Code states that: “When the use of the terraced roofs or a portion thereof is not common to all the owners, those holding the exclusive use are bound to contribute a third of the expenses for repair or reconstruction of the terraced roof; the remaining two thirds are charged to all the owners of the building or the portion thereof served by the terraced roof, proportionally to the value of the floor or



portion thereof belonging to each one”.

- (13) A different allocation, with its own table, has to be provided if the premises are used as a vehicle parking lot.

**SPAGNOLO**

La coordinación de las comunidades de vecinos o condominio de Confedilizia ha sometido a revisión, a ocho años de distancia de su primera redacción, el texto del reglamento tipo de comunidad preparado por Confedilizia.

La intervención de revisión y actualización tenía varios objetivos.

- En primer lugar se ha tratado de adecuar y actualizar el texto del reglamento en relación a las novedades surgidas en los últimos años tanto en el ámbito de la disciplina normativa del instituto del condominio en los edificios, así como en el ámbito de la elaboración de la jurisprudencia en la materia.
- En segundo lugar, se ha tratado de mejorar el texto, precisamente, en base a la experiencia acumulada a lo largo del período de utilización concreta del reglamento.

Además de ello, se ha tratado de estructurar el nuevo texto de modo tal que pueda constituir un instrumento elástico y dúctil a disposición de los operadores del sector: por lo tanto se han introducido algunas cláusulas marcadas en modo particular (con 1 o 2 asteriscos) al objeto de permitir que la introducción, o no, de las mismas pueda ser objeto de una precisa y específica elección del usuario. Por consiguiente:

- se han marcado con un asterisco (\*) aquellas cláusulas que se han considerado susceptibles de inserción solamente en un reglamento de naturaleza contractual;
- se han marcado con dos asteriscos (\*\*) aquellas cláusulas cuya inserción, o no, en el texto del reglamento ha sido dejada a la libre elección del usuario.

Por último, se ha considerado oportuno proporcionar al usuario numerosas indicaciones de soporte, a través de la remisión a una serie de notas aclaratorias, que contienen referencias a la jurisprudencia y a las normas.

# REGLAMENTO TIPO DE COMUNIDAD

## TÍTULO I

### PARTE GENERAL

#### Art. 1 - DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

El edificio de la comunidad denominada “....” se encuentra en ..... calle.... número....

Está compuesto por ....

*(Indicación de la denominación de la comunidad, de la ubicación del edificio, de la consistencia del mismo, del número de plantas, el destino y número de las unidades inmobiliarias que lo componen, de los correspondientes datos catastrales, además de las eventuales servidumbres activas y pasivas y de eventuales otros derechos o condiciones y situaciones específicas que lo conciernan, con indicación de los relativos títulos.)*

#### Art. 2 - PARTES COMÚNES

En el ámbito de la comunidad “.....” constituyen partes comunes y son objeto de propiedad común: .....

*(Enumeración de las partes comunes según lo establecido en el art. 1117 Código civil (1) y de aquellas que lo son con respecto a la realidad específica del edificio de la comunidad en cuestión, con indicación asimismo de otros eventuales bienes que sean objeto de propiedad común.)*

La enumeración anterior debe considerarse taxativa: todo aquello que no está comprendido en ella debe entenderse objeto de propiedad exclusiva de parte de los propietarios, singularmente(\*).

#### Art. 3 - LÍMITES AL USO DE LAS PARTES COMÚNES

En el ámbito de la comunidad “.....” se prohíbe a los propietarios, inquilinos y a cualquiera: *(Enumeración de los usos y de las actividades prohibidas en las partes comunes del edificio, como por ejemplo: - dejar bultos en escaleras, rellanos, patios; - aparcar automóviles o cualquier otro vehículo en los patios; - utilizar el*

*ascensor para transporte de materiales pesados; - etc.)*

#### Art. 4 - VALOR DE LAS CUOTAS DE LOS PARTICIPANTES

Los valores proporcionales de las distintas propiedades que constituyen la comunidad están indicados en la columna A del cuadro adjunto (2). Éstos deben ser tomados en consideración a los efectos del cálculo de las mayorías para la constitución de la asamblea y para la validez de las resoluciones correspondientes, salvo los casos especiales previstos por las disposiciones indicados a continuación.

El cuadro antedicho ha sido redactado en base a los criterios y los mecanismos indicados en la descripción adjunta (\*\*).

## TÍTULO II

### OBLIGACIONES Y LIMITACIONES

#### Art. 5 - OBLIGACIONES DE LOS VECINOS

Todos los vecinos deben participar en los gastos necesarios para la conservación, reconstrucción y usufructo de las partes comunes, así como para la prestación de servicios. Ningún vecino – ni siquiera renunciando a su derecho de copropiedad sobre las cosas y partes comunes o renunciando a su derecho a las cosas de su propiedad particular, o a su derecho y sus facultades de uso en relación a todos o parte de los servicios comunes - podrá sustraerse a la obligación de participar en los gastos de la comunidad.

El vecino debe comunicar al administrador de la comunidad su domicilio, en su defecto se entenderá domiciliado en el edificio de la comunidad.

Cada vecino tiene la obligación para sí mismo, y para sus causahabientes a cualquier título, de observar el presente reglamento y sus eventuales modificaciones: deberá referirse a dicha obligación en los actos de enajenación de las unidades, y deberá asimismo imponer la observancia del reglamento y de

sus modificaciones, además de las resoluciones de la asamblea, a sus familiares, empleados, visitantes, proveedores, inquilinos y ocupantes a cualquier título de las unidades inmobiliarias.

En caso de que se verifique la transferencia de la propiedad de una o varias de las unidades inmobiliarias que forman parte de la comunidad, el vecino que enajena está obligado a:

- comunicar al administrador, por medio de carta certificada con acuse de recibo, las generalidades del nuevo propietario y a enviar copia del acto de transferencia;
- ceder al nuevo vecino su cuota de copropiedad de los eventuales fondos acumulados (\*);
- ceder al nuevo vecino los eventuales créditos, a cualquier título, devengados en relación a la comunidad (\*);
- pagar los aportes comunes debidos a la comunidad, quedando obligado, de todos modos, en forma solidaria con el comprador, no sólo para todos los gastos de comunidad ya aprobados y erogados hasta la fecha de transferencia de la propiedad, sino también para aquellos presupuestados antes de dicha fecha, incluso si aún no fueron erogados por la comunidad.

En caso de fraccionamiento de una unidad inmobiliaria, el vecino está obligado a indicar a la asamblea la proporción de las cuotas de valor a asignar a cada fracción, haciéndose cargo de todos los gastos para la correspondiente formalización, debiendo quedar sin variación, de todos modos, el valor atribuido originariamente a la unidad inmobiliaria objeto del fraccionamiento.

#### Art. 6 - LIMITACIONES DE USO A LA PROPIEDAD EXCLUSIVA (\*)

Se prohíbe a los vecinos destinar las unidades inmobiliarias de propiedad individual a los siguientes usos, o de desarrollar en ellas las siguientes actividades:

*(Enumeración de los usos o de las actividades prohibidas. Por ejemplo: - destinar las unidades inmobiliarias a sala de baile, a sede de partidos políticos, a consultorios médicos; - desarrollar en las unidades inmobiliarias actividades ruidosas; - tener animales en los apartamentos; - destinar las unidades inmobiliarias a la prostitución*

; - etc.) (3)

## Art. 7 - INSPECCIONES, ACCESOS Y OBRAS EN LA PROPIEDAD EXCLUSIVA

Cada vecino, a solicitud del administrador y previo aviso congruente, debe permitir que en el interior de los locales de su propiedad se proceda (si bien con los debidos cuidados) a las inspecciones y a las intervenciones necesarias para la ejecución de obras en las partes comunes del edificio o en las partes de propiedad exclusiva en el interés de la comunidad y de los vecinos individualmente, salvo el derecho a indemnización de daños y perjuicios.

En caso de inobservancia, se aplicarán las sanciones según lo establecido en el art. 13, sin perjuicio, de todos modos, de la obligación a la indemnización de los daños.

Los vecinos, antes de iniciar la ejecución, en los locales de su propiedad, de cualquier obra o intervención que pueda afectar la estabilidad y la estética del edificio, deben comunicar el correspondiente proyecto al administrador, el cual evaluará la oportunidad de someterlo a la asamblea.

Transcurridos treinta días sin que la asamblea haya sido convocada, el vecino podrá ejecutar las obras proyectadas, bajo su responsabilidad en relación tanto a la comunidad como a los vecinos singularmente.

Cada vecino está obligado a efectuar en los locales y cosas de su propiedad, aquellas reparaciones cuya omisión pueda perjudicar a los demás vecinos o comprometer la seguridad, la estabilidad, la uniformidad externa y el decoro del edificio.

Los vecinos propietarios de las unidades inmobiliarias situadas en el último piso del edificio están obligados a conceder el libre paso al techo, a la azotea, a las instalaciones comunes, cuando no se pueda acceder fácilmente a los mismos de otra manera, sin gastos o sacrificio por parte de la comunidad, para la ejecución de las obras que interesan a las partes comunes o a los privados, salvo siempre el derecho de indemnización de daños y perjuicios; análogamente,

los vecinos propietarios de los jardines y de las áreas descubiertas, están obligados a permitir el depósito de los materiales necesarios y la instalación de andamios de servicio para su aflujo a los pisos superiores, o para la restauración de los muros perimetrales a todas las condiciones y con todos los derechos antes mencionados.

## TÍTULO III

### ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

#### Art. 8 - ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD

Los órganos de la comunidad son:

- la asamblea;
- el administrador;
- el consejo de comunidad;

#### Art. 9 - LA ASAMBLEA Y SU CONVOCATORIA

La asamblea se reúne en sesión ordinaria al máximo en los ciento veinte días siguientes a la fecha de cierre del ejercicio financiero, y en sesión extraordinaria cuando el administrador lo considere necesario, o cuando haya recibido solicitud escrita y motivada de parte de por lo menos dos vecinos que representen por lo menos un sexto del valor del edificio, o cuando se verifique el caso previsto en el art. 7.

La asamblea es convocada por el administrador mediante aviso escrito comunicado individualmente a cada propietario (4) - o al usufructuado en el caso previsto por el art. 67 disp. act. Código civil (5) - por lo menos cinco días hábiles antes de la fecha fijada para la primera convocatoria (6).

El aviso es válidamente comunicado al propietario anterior de una unidad inmobiliaria en caso de que éste no haya cumplido lo establecido en el art. 5, y el nuevo propietario no haya comunicado al administrador, siempre por medio de carta certificada con acuse de recibo, las generalidades del acto de compra, su residencia o domicilio (7).



El aviso debe contener la indicación del lugar, fecha y hora de la reunión en primera convocatoria, los temas del orden del día, así como la fecha de reunión en segunda convocatoria a establecer, en todo caso, como máximo a los diez días de la primera.

En caso de que por cualquier motivo falte el administrador de la comunidad, la asamblea podrá ser convocada - con las mismas modalidades - a iniciativa de cualquier vecino, o a iniciativa del presidente de la Asociación territorial afiliada a Confedilizia.

#### Art. 10 - DERECHO DE VOTO Y DE DELEGACIÓN

Todo propietario tiene la facultad de hacerse representar en la asamblea por otra persona, incluso ajena a la comunidad, con un poder escrito y nominativo. Cada participante no puede tener más de tres poderes.

No se pueden delegar poderes al administrador (\*\*).

El poder es válido únicamente para la representación en la asamblea a la que se refiere, y solamente para la deliberación y la votación de los temas del orden del día.

La validez de la constitución de la asamblea se verifica al inicio de la junta y dicha verificación es eficaz para toda su duración, salvo solicitud de verificación del quórum.

Cuando el objeto de la decisión a adoptar concierna exclusivamente el interés de una parte de los vecinos, y a condición de que dicha decisión no pueda perjudicar los derechos de los demás, se podrá dar lugar a la convocatoria de asambleas parciales; en este caso las mayorías requeridas para la validez de las decisiones se deberán referir solamente a la totalidad de los interesados, con proporción referida sólo a la parte de edificio tomada en consideración por la resolución. De todos modos, dicha convocatoria deberá ser comunicada a todos los vecinos.

#### Art. 11 - DESARROLLO DE LA ASAMBLEA Y REDACCIÓN DEL ACTA

La asamblea nombra el presidente y el secretario de la reunión en personas diversas del administrador.

El presidente dirige con equilibrio e imparcialidad el desarrollo de la discusión.

El secretario redacta el acta durante el desarrollo de la asamblea en el registro correspondiente; el acta debe ser leída y suscrita al término de la reunión por el secretario y el presidente.

Las funciones de secretario y de presidente se agotan con el cierre de la asamblea.

El acta debe contener:

- la indicación del lugar, la fecha de la reunión y el orden del día;
- el número de los presentes de hecho o por poder, confrontado con el número total de los participantes en la comunidad;
- el apellido y nombre de los vecinos presentes o representados con la indicación del valor de las respectivas cuotas de propiedad;
- la indicación del presidente y del secretario y la constatación de la regularidad de la asamblea;
- un breve resumen de la discusión y el texto de las decisiones tomadas con la indicación de la mayoría obtenida por cada una, con específica referencia a los propietarios concordes, contrarios o abstenidos, y con indicación de las respectivas cuotas de participación (milésimos/centésimos) (8);
- cualquier declaración que se solicite dejar asentada.

Las decisiones concernientes al reglamento o a sus modificaciones, así como el nombramiento o cese, por cualquier causa, del administrador sus funciones, son anotadas -bajo la responsabilidad del administrador - en un registro específico, depositado y llevado en la Asociación territorial afiliada a Confedilizia.

## Art. 12 - COMUNICACIONES DE LAS DECISIONES A LOS COPROPIETARIOS

A todos los efectos, el administrador procederá a enviar, por medio

de carta certificada, a todos los copropietarios, en un plazo de diez días a partir de la fecha de reunión de la asamblea, la copia del acta correspondiente.

#### Art. 13 - SANCIONES

En caso de infracciones a las normas del presente reglamento, la asamblea podrá establecer, en cada ocasión, - definiendo contemporáneamente el destino - la sanción según lo establecido en el art. 70 disp. act. Código civil dentro de los límites previstos por las normas legales, salvo la eventual indemnización de los daños y sin perjuicio de cualquier derecho ulterior y diverso de la comunidad y de los propietarios singularmente.

#### ART. 14 - EL ADMINISTRADOR - NOMBRAMIENTO, CONFIRMACIÓN Y REVOCACIÓN

El administrador es nombrado por la asamblea y dura un año en el cargo.

Puede ser revocado en cualquier momento por la asamblea. Puede ser revocado asimismo por la Autoridad judicial, a solicitud de cualquier propietario, además de los casos previstos en el último apartado del art. 1131 del código civil, si por dos años no ha rendido cuentas de su gestión, o si existen motivos fundados para sospechar graves irregularidades.

La resolución de nombramiento y la de confirmación del administrador debe ser aprobada con las modalidades y las mayorías establecidas en el art. 1136 del código civil

El administrador dimisionario, revocado o de todos modos cesante, tiene la obligación de rendir cuentas de su gestión.

En caso de renuncia, revocación o cese en el mandato, el administrador permanece en el cargo para los trámites de administración ordinaria hasta el nombramiento de un nuevo administrador, al cual deberá entregar con urgencia toda la documentación relativa a la comunidad, sin poder poner excepción alguna.

## Art. 15 - LA ADMINISTRACIÓN

El administrador tiene las atribuciones que le reconoce el código civil y las leyes vigentes.

El administrador está obligado a constituir una cuenta corriente bancaria, a nombre de la comunidad, en la cual depositará todas las cuotas cobradas y cualquier otra entrada, salvo otra previsión por parte de la asamblea.

En los noventa días siguientes al final de cada ejercicio debe elaborar una rendición de cuentas anual, con el estado de reparto, a someter a la asamblea. En el mismo plazo, el administrador elabora el presupuesto de los gastos necesarios durante el año, con el proyecto de distribución entre los copropietarios, en base a los criterios establecidos en el presente reglamento.

El presupuesto es sometido al examen de la asamblea de vecinos, y cada propietario, después de la aprobación, está obligado a pagar por anticipado su cuota correspondiente.

Ningún propietario puede eximirse de la obligación de pago de los aportes anteriores, alegando derechos o pretensiones acreedoras en relación a la comunidad, salvo resolución expresa de la asamblea.

En caso de que sean necesarias obras urgentes, el administrador, oído el parecer del consejo de comunidad, procede a ellas, comunicándolo luego a la primera junta.

El administrador, sin necesidad de un mandado específico de la asamblea, actúa judicialmente en relación a los propietarios morosos, previa solicitud escrita a proceder al pago en un plazo de quince días.

Asimismo, el administrador deposita el reglamento de la comunidad, en el texto vigente, y cuando dicho depósito no haya sido ya efectuado, ante la Asociación territorial afiliada a Confedilizia.

## Art. 16 - EJERCICIO FINANCIERO

El ejercicio financiero va del día ..... al día ..... de cada año.

Sobre las sumas resultantes a débito de los propietarios individualmente, se aplicará automáticamente – a partir de las fechas de vencimiento fijadas por la asamblea en el momento del reparto - un interés compensatorio en la medida correspondiente al interés practicado por el Banco en caso de saldo descubierto de cuenta corriente.

En caso de retraso en el pago de los aportes que se prolongue por un semestre, el administrador tiene la facultad, transcurridos quince días de la intimación de requerimiento por medio de carta certificada, de suspender el propietario en incumplimiento la utilización de los servicios comunes que son susceptibles de goce por separado, incluso a través de las necesarias operaciones a las instalaciones, a efectuar en el interior de la propiedad exclusiva del propietario moroso.

#### Art. 17 - EL CONSEJO DE COMUNIDAD

El consejo de comunidad es un órgano consultivo del administrador; su dictamen es obligatorio para la ejecución de las decisiones de la junta concernientes a intervenciones de administración extraordinaria, o de administración ordinaria de magnitud relevante, así como para la contratación o el despido de empleados de la comunidad y todas las veces que haya que intervenir con carácter de urgencia; en los demás casos, su dictamen es facultativo.

El consejo vigila la actividad del administrador, con plena facultad de inspeccionar en cualquier momento toda la documentación de la comunidad y de solicitar una copia, e informa al respecto ante la asamblea.

La asamblea puede requerir al consejo, a título de ejemplo, la adquisición de presupuestos, la elección de proveedores, la selección de empleados de la comunidad, sin perjuicio de la obligación de referir a la asamblea inmediatamente sucesiva.

El consejo de condominio es nombrado por la asamblea de la comunidad en sesión ordinaria.

Sus componentes son elegidos entre los propietarios, en número siempre impar, con un mínimo de tres, duran en el cargo un ejercicio y pueden ser reelectos. El presidente del consejo de condominio es nombrado internamente por los miembros del consejo mismo.

## TÍTULO IV

### REPARTO DE LOS GASTOS

#### Art. 18 - GASTOS INHERENTES A LAS PARTES COMUNES Y GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN

Salvo las excepciones que se indican a continuación, los gastos relativos a la conservación de las partes e instalaciones comunes (techo, paredes maestras, cimentaciones, etc.), que son tales por ley, por título o por disposición del presente reglamento, y en particular:

- a) - para las reparaciones ordinarias y extraordinarias;
  - b) - para la reconstrucción del edificio o de parte del mismo;
  - c) - para las renovaciones válidamente resueltas por la asamblea o impuestas por ley;
  - d) - para los gastos necesarios relativos a las cosas o instalaciones, indicados en los artículos correspondientes;
  - e) - para los gastos de administración y las primas de seguros;
- se distribuyen entre los propietarios en proporción a los valores de las respectivas propiedades, según resultan expresados en milésimos (o centésimos) en la columna A del cuadro adjunto.

#### Art. 19 - GASTOS DE PORTERÍA

Todos los gastos inherentes al servicio de portería – es decir el salario del portero, las indemnizaciones, los aportes a la seguridad y previsión social, y los seguros, la indemnización de fin de relación laboral, la gestión del alojamiento, el suministro de herramientas y en general cualquier otro gasto no especificado, relativo e inherente a dicho servicio – se distribuyen en proporción a las cuotas indicadas en la columna A del cuadro adjunto (9).

Las eventuales indemnizaciones especiales y los correspondientes

accesorios de mayoración por aportes, etc. que corresponden al portero, según lo establecido en los contratos de trabajo, para el destino de uno o varios locales a oficina, estudio profesional, u otro destino específico, serán cargados solamente a los vecinos propietarios de tales unidades.

#### Art. 20 - GASTOS DE ESCALERAS Y ATRIO

Los gastos de manutención y reconstrucción de los atrios y las escaleras, así como de las partes que las componen (es decir, las paredes que las rodean, las estructuras que las sostienen, los lucernarios o las ventanas por los que entra la luz del día, las barandas pasamanos, los peldaños y montantes, etc.) se distribuyen entre los propietarios en la proporción indicada en la columna B del cuadro adjunto (10).

Los gastos de limpieza e iluminación se distribuyen entre los vecinos en proporción a los valores de las respectivas propiedades expresadas en milésimos (centésimos) en la columna A del cuadro adjunto.

#### Art. 21 - GASTOS DE ASCENSOR

Los gastos relativos al ejercicio y a la manutención de las instalaciones del ascensor se distribuyen entre los propietarios usuarios, en la proporción indicada en la columna C del cuadro adjunto (11).

Quedan a cargo de todos los propietarios, en la medida indicada en el cuadro A los gastos de reconstrucción, renovación y adecuación e innovación de las instalaciones dictadas por la ley o por los reglamentos.

#### Art. 22 - CÁMARAS DE VENTILACIÓN Y REJILLAS

Los gastos relativos a intersticios y los muros que los delimitan, así como los gastos de las eventuales tasas comunales se distribuyen entre todos los propietarios en la proporción indicada en la columna A del cuadro adjunto; los inherentes a la cobertura, cuando esté comprendida en las porciones de propiedad o a uso privado de un

propietario se distribuyen con los criterios dictados por la ley para las reparaciones y reconstrucciones de las azoteas.

Todos los gastos relativos a cada rejilla que tenga la función de dar luz a una o varias unidades inmobiliarias así como los gastos de las eventuales tasas comunales concernientes a dicha rejilla se distribuyen de la manera siguiente: una mitad en base al criterio arriba indicado, y la otra mitad a cargo de la unidad que beneficia de la luz a través de la rejilla.

En caso de rejillas con función únicamente de aireación de las cámaras de ventilación, dichos gastos y tasas comunales se distribuyen según las proporciones establecidas en la columna A del cuadro de reparto.

#### Art. 23 - GASTOS DE CALEFACCIÓN

Todos los gastos relativos a la manutención de las instalaciones de calefacción central y a su ejercicio se distribuyen según la proporción de las superficies radiantes existentes en las distintas unidades inmobiliarias según lo indicado en la columna D del cuadro adjunto.

En caso de que una unidad inmobiliaria que participe en el servicio permanezca cerrada y deshabitada, libre de personas, por todo el período de erogación anual de la calefacción, el vecino propietario de la misma podrá beneficiar de una reducción del veinte por ciento del gasto que se hubiera debido atribuir a la unidad. Para obtener la reducción, el propietario interesado, bajo pena de decadencia, deberá comunicar al administrador la verificación de las condiciones arriba indicadas, por lo menos veinte días antes del encendido, de modo que sin estorbos o molestias el administrador pueda proceder al aislamiento de la instalación particular (con gastos a cargo del propietario interesado). La reducción no podrá solicitarse en caso de que la utilización se limite a un número parcial de los elementos radiantes y el concurso de las circunstancias deberá permanecer por todo el período de encendido. A falta incluso de sólo una condiciones antedichas, el propietario estará obligado a pagar la cuota íntegra y completa (\*\*).



Cada variación de elementos en el interior de las unidades, y en general cualquier variación de la situación de hecho posterior a la aprobación del presente reglamento, deberá ser previamente autorizada, a solicitud del propietario interesado, por la asamblea de la comunidad que, con la mayoría prevista en el apartado cinco del art. 1136 del código civil, después de haber verificado que la variación es técnicamente realizable sin perjuicio para las demás unidades y de la regular y uniforme distribución y suministro del calor, establecerá asimismo la cuota de aumento o de disminución, a atribuir al solicitante como consecuencia de la variación autorizada. Antes de la autorización el propietario interesado deberá abstenerse de cualquier variación o modificación.

#### Art. 24 - GASTOS POR AZOTEAS, PARAPETOS Y BALCONES

Los gastos relativos a las azoteas se distribuyen según lo previsto por el art. 1126 del código civil (12).

Los gastos relativos a los parapetos de perímetro en mampostería y a la base a que se apoyan están a cargo de todos los propietarios, según los citados criterios legales para las azoteas, mientras que las obras que sirven para la división de las azoteas, están a cargo de los respectivos usuarios de las azoteas colindantes, en partes iguales.

Los gastos necesarios para remediar los daños provocados por ellos mismos a las azoteas a causa de un uso que exceda los límites de una normal diligencia, quedarán a cargo de los respectivos usuarios o propietarios exclusivos de tales azoteas.

Los gastos relativos a los balcones quedan a cargo de los respectivos propietarios en lo que respecta el plano de caminado y asomado, mientras que lo que concierne las partes externas que afectan el conjunto de la fachada, los gastos están a cargo de todos los propietarios, según el cuadro A.

#### Art. 25 - GASTOS DE COBERTURA DE LOS LOCALES QUE SE ENCUENTRAN DEBAJO DE ÁREAS COMUNES

Los gastos relativos a los locales que se encuentran debajo de

patios, jardines y otras áreas comunes se distribuyen según los criterios establecidos en el art. 1126 del código civil (13).

#### Art. 26 - GASTOS DE AGUA POTABLE

Los gastos de suministro de agua potable se distribuyen en base a los datos resultantes de los contadores individuales. En este caso, cada vecino está obligado a permitir el acceso para la lectura.

En ausencia de contadores, los gastos se distribuirán en base al siguiente criterio.....

*(Indicar el criterio elegido. Por ejemplo: a) en proporción al número de habitantes; o: b) en relación al destino de uso de las unidades inmobiliarias, según un cuadro elaborado a tal fin; o también: c) con criterio mixto entre los dos anteriores.)*

#### Art. 27 - SEGUROS

El edificio debe ser asegurado, en todo su conjunto, bajo la responsabilidad del administrador, contra los daños y por la responsabilidad civil en caso de daños a terceros. La mayor prima requerida y debida por el mayor riesgo relacionado o dependiente de destinos especiales dados a una o más unidades inmobiliarias, queda totalmente a cargo de los vecinos propietarios de tales unidades.

## TÍTULO V

### CONTROVERSIAS

#### Art. 28 - CONFLICTOS – INTERVENCIÓN DE LA ASOCIACIÓN TERRITORIAL CONFEDILIZIA

En caso de conflictos o discrepancias entre propietarios, o entre éstos y el administrador, en relación a la interpretación o a la aplicación del presente reglamento, cada parte interesada no podrá recurrir a la Autoridad judicial antes de dirigirse a la Asociación territorial local afiliada a Confedilizia para intentar una composición amigable, o de todos modos, antes de que hayan pasado treinta

días después de la solicitud enviada a la Asociación en cuestión, para la composición antedicha.

- 
- (1) Se recuerda que son partes comunes según lo dispuesto en el art. 1117 del código civil: 1) el terreno en que se localiza el edificio, las cimentaciones, las paredes maestras, los techos y las azoteas, las escaleras, los portales de entra, los vestíbulos, los recibidores, los patios y, en general, todas las partes del edificio necesarias para el uso común; 2) los locales para la portería y para el alojamiento del portero, para la lavandería, la calefacción central, los tendederos y otros servicios similares en común; 3) las obras, instalaciones, construcciones de cualquier tipo que sirvan para el uso y el goce común, como los ascensores, los pozos, las cisternas, los acueductos y también las cloacas y los canales de descarga, las instalaciones de agua, gas, energía eléctrica, calefacción y otras similares, hasta el punto de ramificación a las instalaciones de propiedad exclusiva de los distintos propietarios.
  - (2) Cabe recordar que el cuadro de los milésimos (centésimos) debe ser aprobado, por unanimidad, por todos los propietarios, o debe ser incluido en un reglamento de naturaleza contractual.
  - (3) Según la Casación., Secc. II, 5 septiembre 2000, n. 11684, con el reglamento de comunidad, se pueden constituir “sobre las unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva pesos en ventaja de otros pisos o porciones de piso, o prestaciones positivas a cargo de los titulares o limitaciones a los derechos o al ejercicio de los mismos”; en estos casos “es preciso verificar si se han constituido servidumbres recíprocas, gravámenes reales u obligaciones propter rem, ya que las diferentes categorías se clasifican por importantes diferencias en relación a la disciplina”. Las servidumbres, en efecto, son transcribibles, a diferencia de los gravámenes

reales y de las obligaciones antedichas. La prohibición de destinar el inmueble a un determinado destino, o de ejercer determinadas actividades puede enmarcarse en este último instituto (obligación propter rem) y el derecho correspondiente es prescriptible si el acreedor no lo ejerce por el período predeterminado por la ley.

- (4) “La falta de invitación incluso a sólo uno de los copropietarios hace que la resolución de la asamblea sea no sólo anulable sino radicalmente nula con la consecuencia de que la impugnación puede hacerse valer en cualquier momento “ (sentencia Casación, Secc. II, 15 diciembre 1990, n. 11947).
- (5) El art. 67 disp. act. Código civil dispone lo siguiente: “El usufructuario de un piso o porción de piso del edificio ejerce el derecho de voto en los asuntos que atienen a la administración ordinaria y al simple goce de las cosas y de los servicios comunes. En las decisiones que conciernen renovaciones, reconstrucciones u obras de manutención extraordinaria de las partes comunes del edificio el derecho de voto corresponde, en cambio, al propietario”. En relación a esta disposición, cabe recordar que según la Casación, Secc. II, 21 noviembre 2000, n. 15010, la resolución que aprueba la rendición y el presupuesto de gastos debe - bajo pena de invalidez - distinguir analíticamente los que conciernen el uso y los que conciernen la conservación de las partes comunes y ello porque en caso de que entre los participantes en la comunidad haya usufructuarios, de este modo se podrá distribuir entre ellos y los nudos propietarios tales gastos, en base a la naturaleza de los mismos, tal como previsto en los art. 1004 y 1005 del Código civil, con una operación meramente ejecutiva.
- (6) Es importante subrayar que a los efectos de la regular convocatoria de la asamblea es preciso que el aviso de convocatoria no sólo sea enviado, sino también efectivamente recibido por todos los propietarios dentro del plazo previsto (Tribunal Milán, 17 de abril de 1989).
- (7) Según la casación, secc. II, 4 febrero 1999, n. 985, “cuando

se verifican variaciones en la titularidad de las unidades inmobiliarias de la comunidad, el comprador, para legitimarse frente a la comunidad como nuevo titular interesado en participar en las asambleas, debe adoptar, por sí solo o junto con el vendedor, las iniciativas adecuadas para dar a conocer a la comunidad dicha variación de titularidad, y sin lo cual y hasta que ello no se produzca, queda legitimado a participar en las asambleas de la comunidad, y a las mismas deberá ser invitado también el vendedor “.

- (8) Según la casación, secc. II, 22 enero 2000, n. 697, en el acta de la asamblea debe resultar – bajo pena de invalidez de la disposición - el número de los propietarios que han votado a favor para permitir el control de la subsistencia de uno de los dos quórum previstos por el art. 1136, apartado 3º, Código civil (el tercio de los participantes en la comunidad).
- (9) Se hace la salvedad de la posibilidad de previsión diferente, con cuadro específico, pero permitida sólo en caso de reglamento contractual.
- (10) Reza el art. 1124 del Código civil : “Las escaleras son mantenidas y reconstruidas por los propietarios de los diferentes pisos a los que sirven. El gasto correspondiente se distribuye entre los mismos, una mitad en razón del valor de los distintos pisos o porciones de piso, y en otra mitad en medida proporcional a la altura de cada piso respecto al suelo. A los efectos del concurso en la mitad del gasto, que se distribuye en razón del valor, se consideran como pisos los sótanos, los desvanes, buhardillas y azoteas, en caso de que no sean de propiedad común”.
- (11) Los reglamentos contractuales podrán prever a este respecto, en caso de hipótesis de variación del destino de las unidades de vivienda a otro uso, , la siguiente cláusula: “La asamblea tendrá el poder de decidir, a cargo las unidades inmobiliarias situadas en los pisos superiores al primero, destinadas a oficinas profesionales o comerciales que determinen un notable aflujo de público, un aumento global de participación en los gastos, en la medida de ..... por ciento”

- (12) Reza el art. 1126 del código civil: “Cuando el uso de las azoteas o de una parte de las mismas, no es común a todos los propietarios, aquellos que tienen el uso exclusivo de las mismas están obligados a contribuir con un tercio en la gasto de las reparaciones o reconstrucciones de la azotea: los otros dos tercios quedan a cargo de todos los propietarios del edificio o de la parte del mismo a la que sirve la azotea, en proporción del valor del piso o de la porción de piso de cada uno”.
  
- (13) Una distribución diferente, con cuadro autónomo, deberá ser prevista en caso de que los locales estén destinados a aparcamiento de los vehículos.

**TEDESCO**

## PRÄSENTATION

Die Hauskoordination des “Verband des italienischen Bauwesens” hat den Text der Hausverordnung, welche vom Verband des italienischen Bauwesens abgefasst wurde einer Revision, acht Jahre nach seiner ersten Abfassung, unterzogen.

Das Revisionsverfahren und die Neubearbeitung hat nun mehrere Objekte vorgestellt.

- Insbesondere handelt es sich dabei um eine Angleichung und Neubearbeitung des Textes der Hausverordnung, im Bezug auf die hervorgebrachten Neuheiten der letzten Jahre, erstens durch die Normenregelung der Hausverwaltung in den Gebäuden und zweitens durch die gerichtliche Bearbeitung der Materie
- An zweiter Stelle handelt es sich um eine Verbesserung des Textes, durch die in der Zeit gereifte Erfahrung des konkreten Gebrauches der Hausverordnung.

Darüber hinaus versuchte man die neue Hausverordnung so zu gestalten, damit sie für die Angestellten dieses Sektors zur Verfügung steht und ein elastisches und flexibles Mittel bildet.: deshalb wurden in die Hausordnung einige Bedingungen eingefügt und mit einem bestimmten Zeichen gekennzeichnet (mit 1 oder 2 Sternchen) um zu sehen, dass sie mit oder ohne Anzeige der genauen oder spezifischen Entscheidung des Benutzers zu unterziehen ist.

Deswegen:

- wurden die Bedingungen mit einem Sternchen gekennzeichnet (\*), von welchen man glaubte, dass sie nur als Anzeige in einer Vertragshausordnung stehen können;
- wurden die Bedingungen mit zwei Sternchen gekennzeichnet (\*\*), deren Anzeige oder Nichtanzeige in der Hausverordnung zur freien Wahl des Benutzers überlassen wurde.

Am Ende glaubte man, dass es passend sei, dem Benutzer einige Hilfsmittel zu geben, durch einige erläuternde Anmerkungen in denen gerichtliche und normative Anhaltspunkte beinhaltet sind.



# HAUSVERORDNUNG

## TITEL I

### ALLGEMEINER TEIL

#### Art. 1 - GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Gebäude der Hausverordnung bezeichnet “....” gebaut in .....  
Strasse .... Hausnummer ....

Das Gebäude besteht aus ....

*(Anleitung der Hausverordnung, Gebäudestandort, der Konsistenz des gleichen, Stockanzahl, der Anzahl und Verwendung der Immobilien, welche das Gebäude zusammenstellt, bezüglich der Katasterdaten und eventuelle aktive oder passive Servitut oder andere Rechte oder spezifische Konditionen und Situationen die das Gebäude betreffen, mit bezüglichen Titelangaben.)*

#### Art. 2 - GEMEINSAME BEREICHE

Im Bereich der Hausverordnung “.....” gibt es gemeinsame Bereiche, welche der Gemeinschaft gehören: .....

*(Auflistung der gemeinsamen Bereiche des Art. 1117 Zivilgesetzbuches (1) und weitere gemeinsame Bereiche mit spezifischer Hausverordnungsrealität dieses Gebäudes, mit Hinweis auf andere eventuellen Gütern die zum gemeinsamen Bereich des Hauses gehören).*

Die oben angeführte Auflistung muss man als endgültig hinnehmen: all das was in dieser Auflistung nicht aufgenommen wurde muss man als alleiniges Eigentum der einzelnen Hauseigentümer ansehen. (\*).

#### Art. 3 - GRENZEN DES GEBRAUCHES DER GEMEINSAMEN BEREICHE

Im Bereich der Hausordnung “.....” den Miteigentümer wurde verboten, die Mieter und alle anderen:

*(Auflistung der verbotenen Aktivitäten und Benutzungen der gemeinsamen Bereiche des Gebäudes, welche, zum Beispiel: -*

*Stiege, Treppenabsatz, Hof verstellen; - den Lift für die Beförderung von schweren Materialien benutzen; - etc.)*

#### Art. 4 - QUOTENWERT DER MITEIGENTÜMER

Der proportionale Wert der einzelnen Miteigentümer, welche die Hausverordnung ausmachen werden in der Kolonne A der beigelegten Tabelle aufgelistet (2). Diese müssen beachtet werden für die Mehrheitsberechnung bei der Versammlungsbildung und für die Gültigkeit der Beschlussverfassung, ausser in besonderen Fällen, welche in der folgenden Anordnung aufgelistet sind.

Die oben angeführte Tabelle wurde verfasst mit dem Kriteriums und dem vorgegebenen Mechanismen der beigelegten Beschreibung. (\*\*).

## TITEL II

### PFLICHTEN UND EINSCHRÄNGUNGEN

#### Art. 5 - PFLICHTEN DER MITEIGENTÜMER

Alle Miteigentümer müssen sich an den notwendigen Kosten für die Erhaltung, Wiederaufbau und der Nutzung der gemeinsamen Bereiche beteiligen, sowie auch für andere Dienstleistungen. Kein Miteigentümer – nicht einmal wenn er auf das Miteigentum der gemeinsamen Bereiche oder auf sein eigenes Eigentum verzichtet oder besser gesagt auf sein Recht oder Befugnis die gemeinsamen Bereiche oder Dienstleistungen zu nutzen – kann er sich nicht seine Pflicht entziehen und muss sich an den anfallenden Kosten beteiligen.

Die Hausverwaltung muss dem Hausverwalter seinen genauen Wohnsitz angeben, falls er nicht wohnhaft in dem gleichen Gebäude der Hausverwaltung ist.

Jeder Miteigentümer hat für sich und für seine Rechtsnachfolger die Pflicht diese Hausverordnung und eventuelle Veränderungen zu befolgen: er muss diese Pflichten in den gemeinsamen

Veräußerungsakten wieder rufen, und muss weiters dieser Hausverordnung und seinen Veränderungen befolgen, weiters wird diese Pflicht auch auf die Versammlungsberatung seiner eigenen Familienmitglieder, Angehörigen, Besucher, Lieferanten, Fahrer und anderen Bewohnern der Immobilien auferlegt.

Falls es zu einer Verlegung von einer oder mehreren Immobilien kommt, welche zum Haus gehören dann muss die Hausverwaltung:

- mittels eines Einschreibebriefes und Empfangsbestätigung muss der Miteigentümer die neue Adresse des neuen Miteigentümers mitteilen und weiters eine Kopie des neuen Umzugsaktes beilegen;
- dem neuen Miteigentümer muss das gemeinsame Miteigentum und mit eventuellen Zurücklegungsfonds übergeben werden (\*);
- dem neuen Miteigentümer müsse alle eventuellen Kredite mit jeglichen gereiften Wertpapieren gegenüber der Hausverwaltung übergeben werden(\*);
- die Hauserhaltungskosten gegenüber der Hausverwaltung bezahlen, obwohl man mit dem neuen Miteigentümer gesamtschuldnerisch bleibt und das nicht nur für die schon abgestimmten Hauserhaltungskosten und bis zum Tag der Miteigentumsübergabe bezahlt, sondern auch für jene die bis zu diesem Tage veranschlagt wurden auch wenn sie bis dato von der Hausverwaltung nicht eingefordert wurden.

Im Falle einer Immobilienteilung, ist die Hausverwaltung dazu verpflichtet dies der Versammlung mitzuteilen und muss weiters die Wertquote jeder einzelnen Immobilie bestimmen, und muss auch die relativen Kosten dafür tragen. Auf jeden Fall dürfen die erteilten Wertquoten keine Veränderungen bringen.

#### Art. 6 - GEBRAUCHSEINSCHRÄNKUNGEN DES EXKLUSIVEN EIGENTUMS (\*)

Den Miteigentümer wurde verboten ihre Immobilien für folgende Zwecke zu bestimmen oder besser gesagt es wird ihnen verboten folgende Aktivitäten dort auszuführen:

*(Auflistung der verbotenen Gebrauche und Aktivitäten. Zum Beispiel:*

- die Immobilie als Tanzsaal umzubauen, als Sitz einer politischen Partei, medizinisches Praxis; - in den Immobilien eine laute Aktivität ausführen; - Tiere in den Wohnungen zu halten; - die Immobilie zur Prostitution benutzen; - etc.) (3)

## Art. 7 - INSPEKTIONEN, ZUTRITT UND ARBEITEN IN DEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

Jeder Miteigentümer, laut Anfrage des Hausverwalters und mittels einer vorherigen angemessenen Mitteilung, muss ihm den Einlass in sein Eigentum gewähren (mit besonderer Rücksicht) und man geht weiters mit einer Inspektion und den notwendigen Einschreitungen vor, für die Durchführung der Arbeiten der gemeinsamen Bereiche im Hause oder Eigentums des Miteigentümers, das alles im Interesse aller Miteigentümer oder des einzelnen Miteigentümer ausser er hat ein Recht auf Entschädigung oder Schadensersatz.

Bei Nichtbeachtung werden Sanktionen ausgesprochen laut des Art. 13, ausser man hat die Pflicht einen Schadensersatz zu leisten.

Die Miteigentümer, bevor sie in ihren Immobilien eine Durchführung jeglicher Art oder einen Eingriff unternehmen, welcher die Stabilität oder die Ästhetik des Gebäudes beeinträchtigen könnte, muss vorher das Projekt dem Hausverwalter vorlegen werden, welcher dann entscheidet ob er der Versammlung vorgelegt werden kann oder nicht.

Falls nach dreissig Tagen noch immer keine Versammlung einberufen worden ist, kann der Miteigentümer die geplanten Arbeiten unter seiner Verantwortung gegenüber des Hauses und den einzelnen Miteigentümer vornehmen.

Jeder Miteigentümer muss in seiner Immobilie und in seinen Eigentumsgegenständen diese Reparaturen vornehmen, falls dies Unterlassen wird kann es die anderen Miteigentümer schädigen oder die Sicherheit, die Stabilität, die äussere Einheitlichkeit und den Dekor des Gebäudes gefährden.

Die Miteigentümer, Inhaber der Immobilien, welche sich im letzten Stock des Gebäudes befinden, werden aufgefordert einen

freien Durchgang auf das Dach, auf das begehbare Flachdach, die gemeinsamen Anlagen zu ermöglichen, denn ansonsten können die anderen Miteigentümer diese Bereiche nur erschwert erreichen, um eventuelle Arbeiten auszuführen die im Interesse alle Miteigentümer sind oder auch dem einzelnen Miteigentümer dienen, das alles ausgenommen man hat ein Recht auf Entschädigung oder auf Schadenersatz; das gleiche gilt auch für die Inhaber von Gärten oder unbedeckte Bereiche, welche aufgefördert werden ihr Eigentum als Lager für die notwendigen Materialien zu gewähren und die Installierung von Dienstbrücken für den Zufluss der oberen Stockwerke, oder für die Restaurierung der Aussenmauern mit allen Bedingungen und allen oben angeführten Rechte.

## TITEL III

### ZUSAMMENSETZUNG DER HAUSVERWALTUNG

#### Art. 8 - ZUSAMMENSETZUNG DER HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung setzt sich zusammen aus:

- der Versammlung;
- der Hausverwalter;
- der Hausverwaltungsrat;

#### Art. 9 - VERSAMMLUNG UND SEINE EINBERUFUNG

Die Versammlung vereint sich gewöhnlicher Weise nicht nach hundertzwanzig Tage nach dem Schliessungsdatum des Finanzplanes und aussergewöhnlich dann wenn der Hausverwalter es für Notwendig befindet oder er eine schriftliche Anfrage erhalten hat, welche von mindestens zwei weiteren Miteigentümer motiviert wird und welche mindestens ein sechstel des Gebäudewertes besitzen, oder falls der Fall des Art.7 eintritt.

Die Versammlung wird vom Hausverwalter einberufen mittels einer schriftlichen, individuell an jeden Miteigentümer gerichteter Mitteilung (4) – oder vom Niessbraucher was vom Art. 67 Übergangsbestimmung des Zivilgesetzbuches (5) vorgesehen ist – mindestens fünf Tage vor des vereinbarten Datums der ersten

Einberufung (6).

Die Mitteilung wurde ordnungsgemäss dem vorhergehenden Eigentümer der Immobilie zugestellt aber laut der Verfügung des Art. 5, hat der neue Eigentümer die Daten des Kaufaktes, seinen Wohnsitz dem Hausverwalter noch nicht mitgeteilt. (7).

Die Mitteilung muss den Ort, Tag und Datum der Versammlung in erster Einberufung beinhalten, die Materie der Tagesordnung sowie das Datum der zweiten zu bestimmenden Einberufung, auf jeden Fall, nicht nach zehn Tagen der ersten Einberufung.

Falls aus irgendeinem Grund der Hausverwalter fehlen sollte kann die Versammlung – mit den gleichen Voraussetzungen – aus Initiative jedes einzelnen Miteigentümers oder aus Initiative des Präsidenten der Landesvereinigung Mitglied des Verband des italienischen Bauwesens abgehalten werden.

#### Art. 10 - WAHLRECHT UND VOLLMACHT

Jeder Miteigentümer hat das Recht sich von einer anderen Person, welcher der Hausverwaltung fremd ist, bei der Versammlung vertreten zu lassen, dies alles mit einer schriftlichen und normativen Vollmacht. Jeder Mitwirkende kann nicht mehr als drei Vollmächte haben.

Es können keine Vollmächte dem Hausverwalter übergeben werden. (\*\*).

Die Vollmacht ist nur für die betreffende Versammlung wirksam, und das auch nur für die Behandlung und die Wahl der Argumente der Tagesordnung.

Die Wirksamkeit der Formation der Versammlung wird am Anfang der Vereinigung festgestellt und die betreffende Feststellung ist für seine ganze Dauer wirkungsvoll, ausser es kommt zu einer Überprüfungsanfrage der gesetzlichen Anwesenheitszahl.

Wenn das Beschlussobjekt nur einen einzigen Miteigentümer betrifft, kann dies die Rechte der anderen nicht beeinträchtigen und kann

sich einen Weg bahnen bei der partiellen Versammlungseinberufung; in dieser Fall kann die befragte Mehrheit die Wirksamkeit der Beschlüsse beeinträchtigen und muss auf die Totalität der einzelnen Interessenten gebracht werden, mit mitgeteiltem Verhältnis all der Personen welche in den Beschluss mit einbezogen werden. Für diese Einberufung müssen jedoch allen Miteigentümer informiert werden.

#### Art. 11 - DURCHFÜHRUNG DER VERSAMMLUNG UND ABFASSUNG DES PROTOKOLLES

Die Versammlung ernennt einen Vorsitzenden und einen Versammlungssekretär an seiner Stelle und unterschiedlich zum Hausverwalter.

Der Vorsitzende führt mit Ausgewogenheit und Unparteilichkeit die Diskussion.

Der Sekretär verfasst das Protokoll während der Versammlung in ein dafür vorgesehenes Register; das Protokoll muss am Ende der Versammlung vom Sekretär und vom Vorsitzenden gelesen und unterschrieben werden.

Die Tätigkeiten des Sekretärs und des Vorsitzenden sind mit dem Versammlungsschluss beendet.

Das Protokoll muss beinhalten:

- Angaben zum Ort, Datum der Versammlung und Tagesordnung;
- die tatsächliche Anwesenheitszahl in Personen und Vollmachten, welche mit der tatsächlichen Anzahl der Miteigentümer verglichen wird;
- der Nachname und Name der beteiligten Miteigentümer oder Vertreter mit Wertangabe der seiner Eigentumsquote;
- Angaben des Vorsitzenden und des Sekretärs und die Feststellung des vorschriftsmässigen Ablaufes der Versammlung;
- Eine Zusammenfassung der Diskussion und den Text der entschiedenen Beschlüsse mit Angaben der erlangten Mehrheit mit spezieller Angabe der zustimmenden, nicht

- zustimmenden oder stimmenthaltende Miteigentümer, mit Angabe der jeweiligen tausendstel (8);
- jegliche Erklärung die man in das Protokoll mit einbeziehen will.

Die betreffenden Beschlüsse der Hausverordnung oder seine Veränderungen, sowie die Ernennung oder Beendung aus jeglichem Grund des Hausverwalters, werden aufgeschrieben - vom Hausverwalter – in ein dafür vorgesehenes Register, welches abgelegt und welches bei der Landesvereinigung des Verbandes des italienischen Bauwesens gehalten wird.

#### Art. 12 - KOMMUNIKATION DER BESCHLÜSSE AN DIE MITEIGENTÜMER

Der Hausverwalter kümmert sich um die Verschickung einer Kopie des gleichen Versammlungsprotokolls, mittels eines Einschreibebriefes an alle Miteigentümer, innerhalb von zehn Tagen ab dem Datum der Versammlung.

#### Art. 13 - SANKTIONEN

Bei Nichtbeachtung der Gesetze dieser Hausverordnung kann die Hausverwaltung festlegen – die Verwendung bestimmen – die Sanktion laut Art. 70 Übergangsbestimmung des Zivilgesetzbuches innerhalb der vorgesehenen Zeitbestimmung des Gesetzes, ausser es ist ein Schadenersatz vorgesehen und unbescholten jedes weitere und unterschiedliche Recht der Hausverwaltung und der einzelnen Miteigentümer.

#### Art. 14 - DER HAUSVERWALTER – ERNENNUNG, BESTÄTIGUNG UND WIDERRUF

Der Hausverwaltung wird von der Versammlung ernannt und dieses Amt hat einen Laufzeit von einem Jahr.

Er kann jedoch jeder Zeit bei der Versammlung widerrufen werden. Weiters kann er von der gerichtlichen Autorität, nach Anfrage jedes Miteigentümers widerrufen werden, sowie im Falle des letzten Kommas des Art. 1131 des Zivilgesetzbuches, falls er nach zwei



Jahren das Kapital noch immer nicht zurückgegeben hat, oder falls man schwerwiegende Verdachte der Unregelmässigkeit hat.

Der Beschluss der Ernennung und der Bestätigung des Hausverwalters muss von der Mehrheit laut Art. 1136 des Zivilgesetzbuches beschlossen werden.

Der zurückgetretene, widerrufen oder beendete Hausverwalter hat die Pflicht das Verwaltungskapital zurückzugeben.

Im Falle der Zurücktretung, Widerrufung oder Beendigung des Hausverwalteramtes bleibt er amtierend für die gewöhnliche Verwaltung bis zur Ernennung eines neuen Hausverwalters, welchem er dann mit Dringlichkeit alle relativen Dokumente der Hausverwaltung, ohne jegliche Ausnahme übergibt.

#### Art. 15 - VON DER HAUSVERWALTUNG

Der Hausverwalter hat einen Aufgabenbereich, welchen ihm das Zivilgesetz und die geltenden Gesetze anerkannt haben.

Der Hausverwalter muss ein Bankgirokonto eröffnen, welches auf das Haus geschrieben wird, auf welches dann alle Einnahmen laufen, ausser die Versammlung entscheidet etwas anderes.

Er füllt innerhalb von neunzig Tag am Ende seines Amtes eine jährliche Bericht aus, mit dem Aufteilungszustand, welche der Versammlung vorgelegt wird. Innerhalb der gleichen Zeit muss der Hausverwalter einen Kostenvoranschlag für das kommende Jahr planen, mit einem Plan der Aufteilung zwischen den Miteigentümer laut der vorgelegten Kriterien dieser Hausverordnung.

Der Kostenvoranschlag wird der Versammlung vorgelegt und nach der Zustimmung muss er die vorausgesehene Summe einbezahlen.

Kein Miteigentümer kann sich von der Pflicht der oben erwähnten Bezahlung entziehen, Rechte anführen oder Kreditanforderungen gegenüber der Miteigentümer äussern, ausser das macht der dafür vorgesehene Versammlungsbeschluss.

Falls irgendwelche dringende Arbeiten anfallen, dann muss der Hausverwalter die Meinung des Hausverwaltungsrates einholen, welcher dann diese Anfragen der Versammlung vorlegt.

Der Hausverwalter, ohne jeglichen spezifischen Versammlungsauftrages, kann gegenüber säumige Miteigentümer gerichtlich vorgehen, nach vorheriger schriftlichen Anfrage um das innerhalb von fünfzehn Tagen zu erledigen.

Der Hausverwalter hinterlegt, ebenfalls, die Hausverordnung, der geltende Text, oder dort wo diese Hinterlegung nicht schon geschehen ist, bei der Landesvereinigung des Verbandes des italienischen Bauwesens.

#### Art. 16 - FINANZGESCHÄFT

Das Finanzgeschäft beginnt am Tag..... bis zum Tag..... jedes Jahres.

Auf die Schuldsomme der einzelnen Miteigentümer wird automatisch – mit Fristbeginn auf die fixierten Ablaufdaten der Versammlung bei der Aufteilung – ausgleichende angemessene Zinsen auferlegt, sowie die Bankzinsen des unbedeckten Kredites des Bankgirokontos.

Im Falle eines Zahlungsverzuges der Bezahlungen, welche vom Hausverwalter für ein Semester geplant waren, kann er nach fünfzehn Tagen, nach ausdrücklicher Mahnung, mittels eines Einschreibebriefes für den nicht nachkommenden Gebrauch der gemeinsamen Dienstleistungen, welche wichtig für die geteilte Nutzung ist, auch durch die notwendigen Arbeiten der Anlagen, welche innerhalb des Eigentums eines säumigen Miteigentümer liegt, einschreiten.

#### Art. 17 - DER HAUSVERWALTUNGSRAT

Der Hausverwaltungsrat ist ein beratendes Organ für den Hausverwalter; seine Meinung ist Notwendig für die Durchführung der Beschlüsse der Versammlung, was einen besondere Eingriff in die Verwaltung betrifft, oder eine gewöhnliche Verwaltung für

den relevanten Wert sowie für die Einstellung oder Entlassung von Hausverwaltungsangestellten und jedes Mal muss man dringend einschreiten; in den anderen Fällen ist ihre Meinung fakultativ.

Er kontrolliert die Aktivität des Hausverwalters, mit voller Berechtigung die komplette Hausverwaltungsdokumentation einzusehen und eine Kopie davon zu erhalten und somit die Versammlung einzuberufen.

Die Versammlung kann ihn exemplifikatorisch dazu übertragen, Erwerb von Voranschlägen, die Lieferantenwahl, Hausangestelltenauswahl, dies alles muss jedoch bei der nächsten Gelegenheit der Versammlung vorgebracht werden.

Der Hausverwaltungsrat wird von der ordnungsgemässigen Versammlung gewählt.

Seine Mitglieder werden von den Miteigentümer gewählt und das in ungerader Zahl, mit einem Minimum von drei während seines Amtes und können wieder gewählt werden. Der Vorsitzende des Hausverwaltungsrates wird von den Hausverwaltungsräten gewählt.

## TITEL IV

### AUFTEILUNG DER AUSGABEN

#### Art. 18 - AUSGABEN BETREFFEND DER GEMEINSAMEN BEREICHE UND ALLGEMEINE VERWALTUNGS-AUSGABEN

Folgende Ausnahmen, die betreffenden Ausgaben der Instandhaltung der gemeinsamen Bereiche und Anlagen (Dach, Mauern, Fundament, etc), welche vom Gesetz, laut Bezeichnung oder Anordnung dieser Hausverordnung, und vor allem:

- a) - für gewöhnliche und aussergewöhnliche Arbeiten;
- b) - für die Rekonstruktion des Hauses oder Bereiche des Hauses;
- c) - für die Erneuerungen, welche von der Versammlung beschlossen wurde oder vom Gesetz

festgelegt sind;

d) - für die Verpflichtungen die alle Miteigentümer betreffen;

e) - für die Hausverwaltungsausgaben und die Versicherungsprämie; werden zwischen den Miteigentümer aufgeteilt laut der jeweiligen Wertproportion, welche in tausenstel angegeben werden und in der Kolonne A der beigelegten Tabelle zu finden sind.

#### Art. 19 - PORTIERAUSGABEN

Alle Ausgaben, welchen den Portierdienst betreffen – und zwar das Gehalt des Portiers, Abfindung, Fürsorgebeitrag, Abfindung am Ende des Arbeitsverhältnisses, Wohnungsverwaltung, Gerätebedarf, und alle anderen hier nicht aufgezählten Dienste – werden in Proportion der Anteile in der Kolonne A in der beigelegten Tabelle, getragen (9).

Die anderen eventuellen Abfindungen und relativen Erhöhung der Nebenkosten, etc., welche dem Portier gehören, laut des Arbeitsvertrages für die Verwendung eines oder mehrere Räume zum Bürozzweck, Berufspraxis, oder andere Verwendungen, und werden nur denen Miteigentümer auferlegt, welche dieser Bereich gehört.

#### Art. 20 - AUSGABEN FÜR DAS STIEGENHAUS UND ANDERE BEREICHE

Die Instandhaltungsausgaben und Rekonstruktion der Eingangshallen und der Stiegen und Bereiche die all das zusammensetzen (die umgebenen Mauern, die stützende Struktur, Luken oder Fenster die am Tag Licht geben, Stieggeländer, Stufen und Pfeilen, etc.) werden zwischen den Miteigentümer aufgeteilt und werden in der Kolonne B der beigelegten Tabelle vorgebracht. (10).

Die Reinigungsausgaben werden zwischen den Miteigentümer in Wertproportion mit tausenstel in der Kolonne A der beigelegten Tabelle vorgebracht.

#### Art. 21 - LIFTAUSGABEN

Die betreffenden Ausgaben der Instandhaltung der Liftanlagen werden zwischen den Miteigentümer in Proportion aufgeteilt und werden in der Kolonne C der beigelegten Tabelle vorgebracht. (11).

Alle Miteigentümer müssen laut der Tabelle A die Rekonstruktionskosten, Erneuerung und Verbesserung der Anlagen laut der betreffenden Gesetze oder Verordnungen bezahlen.

#### Art. 22 - AUSGABEN FÜR DEN ZWISCHENRAUM UND GITTERROST

Die betreffenden Ausgaben der Zwischenräume und betreffenden Mauern, welchen ihn begrenzen, sowie die Ausgaben eventueller Gemeindebeiträge werden zwischen den Miteigentümer in Proportion aufgeteilt, laut der Kolonne A der beigelegten Tabelle; diese die sich auf die Abdeckung beziehen, wenn sie die Eigentumstrennung mit einschliessen oder im Gebrauch eines einzigen Miteigentümers sind werden sie durch ein Kriterium, welches vom Gesetz bestimmt ist aufgeteilt, sowie für die Aufteilung und Rekonstruktion des Flachdaches.

Die Ausgaben betreffend die Gitterroste, welche Licht einer oder mehreren Immobilie geben, sowie die Ausgaben für eventuelle Gemeindebeiträge, welche diese Gitterroste angehen, werden zur Hälfte laut des oben angeführten Kriterium aufgeteilt, während die andere Hälfte die Immobilien, welche von dem Licht durch die Gitterroste profitieren belasten.

Im Falle, dass die Gitterroste nur einen Luftdurchzug für die Zwischenräume geben, werden die oben angeführten Ausgaben und die Gemeindebeiträge laut des Anteiles wie in der Kolonne A der beigelegten Tabelle vorgebracht.

#### Art. 23 - HEIZUNGSKOSTEN

Die Ausgaben betreffend der Instandhaltung der Zentralheizungsanlage und seines Betriebes werden in Proportion Radiantoberfläche der einzelnen Immobilie aufgeteilt und werden in der Kolonne D der beigelegten Tabelle vorgebracht.

Falls eine Immobilie, welche bei den Heizungskosten sich beteiligt, geschlossen oder unbewohnt, ohne Personen, für ein ganzes Heizungsjahr bleibt, dann kann der Miteigentümer einen Nachlass von zwanzig Prozent der Kosten beantragen, was normalerweise auf alle Miteigentümer aufgeteilt worden wäre. Um diesen Nachlass fürzu erlangen, die Verfallfrist, muss dem Hausverwalter den wiederkehrenden Zustand mindestens zwanzig Tage vor der Einschaltung kommunizieren, sodass ohne Schwierigkeit oder Störung der Hausverwalter die Isolierung dieser Anlage vornehmen kann (dies auf Kosten der Hausverwaltung). Der Nachlass kann nicht vorgenommen werden, falls sich der Gebrauch auf nur einen Heizkörper bezieht und der Beitrag muss für das ganze Jahr gültig sein. Falls eines der oben angeführten Voraussetzungen fehlt, entscheidet die Hausverwaltung, dass die ganze und komplette Summe zu bezahlen ist. (\*\*).

Jede Veränderung der Elemente im inneren der Immobilie und im allgemeinen jede Situationsveränderung die nach der Zustimmung dieser Hausverordnung gemacht wird muss im voraus genehmigt werden, auf Anfrage jedes Einzelnen, von der Versammlung mit der Mehrheit des fünften Kommas des Art. 1136 der Gesetzesverordnung bewilligt werden, nachdem man überprüft hat, dass die Veränderung technisch möglich ist und keine Beeinträchtigung der anderen Miteigentümer und der regulären und gleichmässigen Verteilung der Hitze zustande kommt. Es wird auch eine Erhöhung oder Erniedrigung der Quote festgelegt, welche an den Antragsteller zugeschrieben wird. Vor der Bewilligung muss die betreffende Hausverwaltung sich jeder Veränderung oder Verbesserung enthalten.

#### Art. 24 - AUSGABEN FÜR DAS FLACHDACH, GELÄNDER UND BALKONE

Die betreffende Ausgaben für das Flachdach werden laut dem Gesetz des Art. 1126 der Gesetzesverordnung (12) aufgeteilt.

Die betreffenden Ausgaben der Begrenzungsgeländer in Mauerwerk und auf Basis auf welche diese sich stützen müssen von allen Miteigentümer bezahlt werden, laut der wiederholten Kriterien des Gesetzes für das Flachdach, während die Arbeiten, welche für

die Aufteilung des Flachdaches dienen werden auf die jeweiligen Benutzer des Flachdaches zu gleichem Teil aufgeteilt.

Auf Kosten der jeweiligen Benutzer oder exklusive Eigentümer des Flachdaches, werden die notwendigen Kosten zur Behebung der Vorurteile die von ihnen kommen, aufgrund einen überschüssigen Gebrauch einer normalen Sorgfalt.

Die betreffenden Kosten für die Balkone gehören den jeweiligen Miteigentümer, da sie den betretbaren Stock und die Fassade angeht, während die Aussenbereiche wie die Fassade gehen die Kosten an alle Miteigentümer laut der Tabelle A.

#### Art. 25 - AUSGABEN FÜR DIE BEDECKUNG DER UNTERLIEGENDEN LOKALE UND BEREICHE

Die Kosten der unterliegenden Lokale des Innenhofes, Garten und anderen gemeinsamen Bereiche werden laut der bestimmten Kriterien des Art. 1126 der Gesetzesverordnung aufgeteilt. (13).

#### Art. 26 - TRINKWASSERAUSGABEN

Die Kosten der Trinkwasserlieferung werden laut der individuellen Wasserzähler aufgeteilt. In diesem Fall ist jeder Miteigentümer dazu aufgefordert den Zugang zur Ablesung des Zählers zu ermöglichen.

Falls der Wasserzähler fehlt werden die Kosten laut der folgenden Kriterien aufgeteilt .....

*(Das gewählte Kriterium angeben. Zum Beispiel: a) in Proportion der Bewohneranzahl; oder besser gesagt: b) im Verhältnis der Gebrauchsbestimmung der Immobilie, laut der folgenden Tabelle; oder c) mit gemischtem Kriterium zwischen den ersten Zwei.)*

#### Art. 27 - VERSICHERUNG

Das Fabrikat muss versichert werden, in seiner Gesamtheit vom Hausverwalter, gegen Schäden und für die Zivilverantwortung für Schäden gegenüber Dritte. Die grösste gefragte Prämie gilt für die grössten verbundenen Gefahren oder abhängig von besonderen Bestimmungen, welche an eine oder mehrere Immobilie gegeben

ist, bleibt total an den Miteigentümer dieser Immobilie hängen.

## TITEL V

### KONTROVERSE

#### Art. 28 - STREITFALL - EINSCHREITEN DER LANDESVEREINIGUNG DES ITALIENISCHEN BAUWESENS

Im Falle eines Streitfalles oder Meinungsverschiedenheit zwischen Miteigentümer, oder zwischen ihnen und dem Hausverwalter, laut der Erklärung oder Anwendung dieser Hausverordnung, kann keiner der beiden Seiten sich an die gerichtliche Autorität wenden bevor man sich nicht an die örtliche Landesvereinigung des italienischen Bauwesens gerichtet hat, um eine freundschaftliche Regelung dieses Problems zu finden oder vor dreissig Tage nach der Einschickung einer Anfrage an die Vereinigung um den oben angeführten Streitfall zu lösen.

- 
- (1) Man erinnert, dass es sich um gemeinsame Bereiche handelt laut des Art. 1117 der Gesetzesverordnung.: 1) auf dem Boden auf dem das Gebäude steht, der Grundbau, die Aussenmauern, Dach und Flachdach, Stiegenhaus, Eingangshalle, Vorhof, Korridor, Bogengang, Innenhof und im allgemeinen alle Bereiche die wichtig für den gemeinsamen Gebrauch sind; 2) die Lokale für den Portier und die Wohnung des Portier, Waschraum, Zentralheizung, Trockenraum und für alle anderen gemeinsamen Dienstleistungen; 3) die Arbeiten, Installationen, Ausbesserungsarbeiten jeglicher Art welche zur gemeinsamen Benutzung dienen wie Lifte, Brunnen, Zisterne, Wasserleitung und weiters Dränage und die Abflusskanäle, die Anlagen für Wasser, Gas, Strom, Heizung und ähnliche, bis zum Punkt der Verzweigung der Anlagen der Lokale welche exklusiv den einzelnen Miteigentümern gehören.
  - (2) Man erinnert, dass die Tausensteltabelle einstimmend von



allen Miteigentümer angenommen werden muss oder in eine Vertragsverordnung eingebracht werden muss.

- (3) Laut dem Kassationshof, Sektion II, 5 September 2000, Nr. 11684, mit der Hausverordnung kann man auf die "Immobilie einen Vorteil der anderen Stöcke oder Stockproportion haben oder positive Leistung, die auf die Inhaber gehen oder Rechteinschränkung oder sich den gleiche Aufgabenbereich" zählen; in diesem Fall „ muss man sich versichern, dass die gegenseitige Servitut bestimmt wurden, reale Verpflichtung oder Verpflichtungen propter rem, weil die verschiedenen Kategorien kennzeichnen sich mit wichtigen Unterschiede gegenüber der Disziplin aus". Die Servitut sind abschreibbar, im Gegensatz zu den realen Verpflichtungen und den oben genannten Verpflichtungen. Das Verbot die Immobile für einen bestimmten Zweck zu benutzen oder bestimmte Aktivitäten dort auszuführen werden in die letzte Verpflichtung mit einbezogen (Verpflichtungen propter rem) und das Recht ist verjährt, wann der Kreditgeber es für die vorher festgelegte Zeit des Gesetzes nicht ausübt.
- (4) "Das Einladungsausbleiben, auch nur von einem Miteigentümer macht den Versammlungsbeschluss nicht nur annullierbar sondern auch radikal zu Nichts mit der Folgerung, dass eine Anfechtung jeder Zeit gemacht werden kann " (laut Kassationshof, Sektion II, 15 Dezember 1990, Nr.. 11947).
- (5) Der Art. 67 der Gesetzesverordnung erhebt wie folgt: "Der Benutzer eines Stockes oder Teil eines Stockes des Gebäudes hat ein Wahlrecht in den Geschäftsangelegenheiten welche zu der normalen Hausverwaltung gehören und die einfache Benutzung der Sachen und gemeinsamen Dienste. In den Beschlüssen, welche die Erneuerung, Rekonstruktion oder andere Instandhaltungsarbeiten der gemeinsamen Bereiche des Gebäudes angehen, gehört das Wahlrecht dem Miteigentümer". Mit Hinsicht auf solche Vorhersagen wird erinnert, dass laut des Kassationshofes, Sektion II, 21 November 2000, Nr. 15010, der Beschluss welcher die Bilanz und den Kostenvoranschlag bewilligen muss – bei Ungültigkeit – analytisch den betreffenden Gebrauch und Instandhaltung

der gemeinsamen Bereiche und das, weil im Falle zwischen den Hausmitgliedern auch Benutzer sind, kann man auch zwischen ihnen aufteilen und unter ihnen auch die nackten Eigentümer, die oben genannten Kosten, so wie es vom Art. 1004 und 1005 Gesetzesverordnung vorgesehen ist mit einer einfachen vollziehenden Aktion.

- (6) Es ist wichtig hervorzugehen, dass am Ende der regulären Versammlungseinberufung die Nachricht nicht nur schriftlich vorgehen muss, sondern auch wirklich von allen Miteigentümern innerhalb der vorgesehenen Frist empfangen werden muss. (mailänder Gericht, 17 April 1989).
- (7) Der Kassationshof, Sektion II, 4 Februar 1999, Nr. 985, "wann sich Veränderungen in der Inhaberschaft der Immobilie vorkommen, muss der Käufer, um sich gegenüber der anderen Miteigentümer zu legitimieren des neuen Inhabers bei der Versammlung mitmachen, muss alleine oder gemeinsam mit anderen Initiativen erheben um der Hausverwaltung diese Inhaberveränderung interessant zu machen, und ohne dem, und bis das nicht passiert, bleibt er legitim bei der Versammlung mitzumachen und zu dieser muss er auf jeden Fall eingeladen werden. "
- (8) Der Kassationshof; Sektion II, 22 Januar 2000, Nr. 697, vom Versammlungsprotokoll muss hervorgehen – bei Beschlussungültigkeit – dass die Miteigentümeranzahl, welche zu seinem Gunsten gewählt haben und um die Kontrolle der Triftigkeit von einem oder zwei Quorum kommen. Art. 1136, 3° Komma, Zivilgesetzbuch (der Dritte der Mitglieder der Hausgemeinschaft).
- (9) Es wurde die Möglichkeit gerettet verschiedene Vorhersagen mit der speziellen Tabelle die jedoch nur im Falle einer Vertragsordnung bestimmt wird hervorzuheben.
- (10) Laut Art. 1124 Zivilgesetzbuch: "Das Stiegenhaus wird erhalten und rekonstruiert von den Eigentümer der verschiedenen Stockwerke welche sie benutzen. Die anfallenden Kosten werden zwischen ihnen aufgeteilt, in der Hälfte aufgrund

des Wertes der einzelnen Stockwerke oder Teile des Stockes und zu anderen Hälfte mit der proportionalen Mass laut der Höhe jedes Stockwerkes. Am Ende der Kosten, welche im Wert geteilt wird, werden als Kellerstockwerke, tote Decke, Dachboden und Flachdach gekennzeichnet, falls sie nicht zum gemeinsamen Bereich gehören.”.

- (11) Die Vertragsordnungen können somit hervorsagen, falls die Bestimmungsveränderung der Immobilie zu einem anderen Zweck benutzt wird, dann wird folgende Klausel verwendet: “Die Versammlung hat das Recht, einen Beschluss gegen die Immobilie welche auf den Stockwerken liegt sowie den ersten aussenliegenden Stock, als Berufs- oder Wirtschaftspraxis umgewandelt, welche einen beträchtlichen Personenzustrom haben müssen mit einer Erhöhung der Pauschale rechnen .....
- (12) Laut Art. 1126 Zivilgesetzbuch: “Wenn der Gebrauch des Flachdaches oder andere Bereiche die nicht gemeinsam benutzt werden, wie die, welche einen exklusiven Gebrauch haben werden gebeten ein drittel der Reparaturkosten des Flachdaches zu bezahlen: die anderen zwei Drittel gehen an alle Miteigentümer oder an die welche das Flachdach brauchen, in Proportion des Wertes des Stockes oder jeweiliger Stockanteil”.
- (13) Verschiedene Aufteilung, durch die autonome Tabelle, muss geplant werden falls die Lokale als Autoparkplatz gehalten werden.

**ITALIANO**

## **Domande e risposte sulla legge 431/98 in materia di locazioni**

**D.** Come definire la legge 431/98?

**R.** E' la legge che regola le locazioni abitative

**D.** I due binari, o canali, previsti dalla legge per locare gli appartamenti, quali sono?

**R.** Il canale libero (primo canale) e il canale agevolato (secondo canale).

**D.** Qual è la differenza sostanziale tra i due canali?

**R.** La fissazione del canone per i contratti del primo canale è libera, per quelli del secondo no.

**D.** Cosa vuol dire contratto a canone agevolato?

**R.** Le fasce nelle quali debbono rientrare i canoni sono definite tra le organizzazioni dei proprietari di casa e degli inquilini.

**D.** Da quando sono fattibili i contratti agevolati?

**R.** Dalla data di deposito degli Accordi tra associazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato presso i Comuni.

**D.** Perché il contratto del secondo canale è formalmente definito (dalla legge 2/02) "agevolato"?

**R.** Perché per questo tipo di contratto la legge prevede agevolazioni fiscali per i proprietari.

**D.** Di quale genere sono le agevolazioni fiscali?

**R.** Di natura erariale in materia Irpef e Imposta di Registro, di natura comunale in materia di Ici.

**D.** In che cosa consiste il beneficio?

**R.** Per l'Irpef in una riduzione dell'imponibile - determinato secondo le disposizioni vigenti - del 30% (in aggiunta al 15%), per l'Ici nelle riduzioni stabilite dai Comuni, mentre per l'Imposta di registro l'imponibile è rappresentato dal 70% del canone annuo.

**D.** Perché per il contratto agevolato ci sono agevolazioni fiscali?

**R.** Perché i canoni di locazione sono più bassi di quelli di mercato.

**D.** In tutti i Comuni sono previste le agevolazioni Irpef e Registro?

**R.** No: solo, nei Comuni capoluogo di provincia, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa contenuti in apposito elenco.

**D.** Gli Accordi sono previsti dalla legge per tutti i Comuni o solo per quelli per i quali sono riconosciute le agevolazioni fiscali?

**R.** Per tutti i Comuni.

**D.** Le agevolazioni Ici sono sempre assicurate?

**R.** No. E' una decisione che devono prendere i Comuni, che sono facoltizzati a farlo dalla legge 431.

**D.** Qual è la durata minima di legge del contratto libero e di quello agevolato?

**R.** Quattro anni più altri quattro quella del contratto libero tre anni più due anni di proroga per il contratto agevolato.

**D.** Si possono stipulare contratti del tipo agevolato nei Comuni dove ancora non è stato definito l'Accordo territoriale?

**R.** Sì, seguendo le prescrizioni fornite da uno specifico decreto ministeriale, detto sostitutivo

**D.** L'aliquota Ici ridotta, dove deliberata, è sempre usufruibile dal proprietario?

**R.** No. Solo quando l'appartamento è locato per abitazione principale del conduttore.

**D.** Si possono stipulare contratti estranei alla disciplina della 431?

**R.** Sì: quelli relativi agli immobili classificati catastalmente A/1, A/8, A/9, e agli immobili di interesse storico o artistico (c.d. vincolati) e i contratti aventi finalità esclusivamente turistiche.

**D.** Perché un proprietario dovrebbe scegliere di locare utilizzando il canale agevolato se i prezzi sono più bassi, in modo più o meno sensibile, di quelli di mercato?

**R.** Quello che può fare orientare la scelta per questo tipo di contratto è da ricercare nella durata più breve e nel risparmio fiscale che va valutato caso per caso, a seconda anche del proprio reddito per quanto riguarda l'Irpef, e nella scelta operata dai Comuni per la riduzione dell'Ici.

Alla fine della lettura di questo elenco c'è una morale: che è quella di non scartare a priori l'alternativa rappresentata dal contratto agevolato (che in alcuni casi è quasi una scelta obbligata) e di averne una conoscenza approfondita. Molti potrebbero rimanerne favorevolmente sorpresi.

**ARABO**

## أسئلة وأجوبة بخصوص القانون رقم 98\431 الذي يعالج مسائل الايجارات السكنية

- سؤال . كيف يمكن القيام بتعريف القانون 98\431 ؟  
الجواب . إنه القانون الذي يحدد التعليمات التشريعية بخصوص الايجارات للمساكن .
- سؤال . ماهما المساران أو القناتان المنصوص عليهما بالقانون لإيجار دور السكن ؟  
الجواب . القناة الحرة ( القناة الأولى ) والقناة المدعومة ( القناة الثانية ) .
- سؤال . ماهي الخلافات الجوهرية بين القناتين ؟  
الجواب . في القناة الأولى هنالك حرية تحديد السعر في عقود الايجار بينما الأمر في القناة الثانية هو عكس ذلك .
- سؤال . ماذا يعني عقد إيجار مدعوم ؟  
الجواب . الشرائح التي يتوجب أن تقع ضمنها أسعار عقود الايجار يتم تحديدها بالاتفاق بين منظمات ملاكي المساكن ومنظمات المستأجرين .
- سؤال . متى يصبح بالإمكان إبرام العقود المدعومة ؟  
الجواب . ابتداء من تاريخ ايداع الاتفاقيات بين اتحادات ملاكي العقارات واتحادات المستأجرين لدى البلديات .
- سؤال . لماذا يدعى عقد القناة الثانية رسمياً عقداً " مدعوماً " ( من قبل القانون 02\2 ) ؟  
الجواب . لأن القانون ينص على تسهيلات ضريبية للملاكين الذين يقومون بإبرام ذلك النوع من العقود .
- سؤال . ما هو نوع تلك التسهيلات الضريبية ؟  
الجواب . تسهيلات من قبل الخزينة العامة بخصوص ضريبة الدخل وضريبة السجل وأخرى من قبل البلديات وتخص الضريبة على العقارات: ICI .
- سؤال . ما هو محتوى تلك التسهيلات الضريبية ؟  
الجواب . بالنسبة لضريبة الدخل فإنه يتم تخفيض المبلغ الذي تحسب على أساسه الضريبة – والمحدد حسب القوانين السارية المفعول – بنسبة 30% ( إضافة الى النسبة 15% ) . و بالنسبة لضريبة البلدية على العقارات فإن تحديد نسبة الخفض هو من صلاحيات البلديات . أما فيما يتعلق بضريبة السجل فإن المبلغ الخاضع للضريبة يمثل 70% من قيمة الايجار السنوي .
- سؤال . لماذا تمنح تسهيلات ضريبية للعقود المدعومة؟  
الجواب . لأن الإيجارات حسب تلك العقود هي أقل من تلك المتداولة بالسوق .
- سؤال . هل تخفيض ضريبة الدخل والسجل سارية المفعول في كافة البلديات ؟  
الجواب . كلا : فقط في البلديات التي تشكل مركزاً للمحافظات . وفي بلديات أخرى تعاني من ارتفاع التوتر بخصوص المساكن ومذكورة بقائمة خاصة بذلك .



سؤال . هل الاتفاقيات المنصوص عليها بالقانون تشمل كافة البلد يات أو تقتصر على تلك التي تتمتع بالتسهيلات الضريبية؟  
الجواب . انها تشمل كافة البلديات .

سؤال . هل تخفيضات ضريبة البلد يات على العقارات ICI هي مضمونة دوماً ؟  
الجواب . كلا . فالقانون 431 يعطي للبلد يات صلاحية اتخاذ القرار بذلك الشأن .

سؤال . ما هي المدة القانونية الدنيا للعقد الحر وتلك الخاصة بالعقد المدعوم ؟  
الجواب . بالنسبة للعقد الحر هي أربعة سنوات زائد أربعة سنوات أخريات وللعقد المدعوم هي ثلاثة سنوات وتمدد سنتان .

سؤال . هل يمكن ابرام عقود من النوع المدعوم في البلد يات التي لم يتم بها بعد الوصول الى اتفاقيات محلية ؟  
الجواب . نعم وذلك باتتباع التعاليم الواردة في القانون الوزاري ، المدعى اليه .

سؤال . هل التخفيض على ضريبة البلدية المستحقة على العقار بفضل العقد المدعوم " حيث تم تشريع ذلك " يمنح دوماً ؟  
الجواب . كلا . فقط في حالة استخدام الدار كمسكن رئيسي للمستأجر بشخصه .

سؤال . هل يمكن ابرام عقود خارج مانص عليه القانون 431؟  
الجواب . نعم : تلك التي تتعلق بعقارات مصنفة من قبل السجل العقاري A/1,A/8,A/9 وتلك ذات الأهمية التاريخية أو الفنية ( المدعاة مقيدة ) والعقود ذات الأهداف السياحية بشكل مطلق .

سؤال . لماذا يقوم صاحب ملكية باختيار الايجار بالقناة المدعومة اذا كان المبلغ الذي يتقاضاه أقل من سعر السوق بشكل ملحوظ ؟

الجواب . إن ماقد يجعل المالك يتجه نحو هذا النوع من العقود هو كونها أقصر أمداً إضافة الى التوفير الضريبي الذي يختلف حسب الدخل الشخصي بالنسبة لضريبة الدخل ، ويتبع القرارات البلدية بالنسبة للضريبة البلدية على العقارات .

في ختام الاطلاع على ما تم تعدهه تجوز الإشارة الى أنه : من غير المناسب الحذف المسبق لامكانية اعتبار العقد المدعوم ( الذي يشكل في بعض الأحيان اختياراً لا بد منه ) كبدل ممكن ، وأنه من الجدير القيام بالتعرف عليه بعمق . الكثيرون قد يجدون به ما لم يكن في حساباتهم من الأمور الايجابية .

**CINESE**

## 431/98 号法律有关房屋出租的问与答

问：如何定义 431/98 号法律？

答：它是一部规范住宅出租的法律

问：该法律规定的出租房屋的两种渠道，或方式是什么？

答：自由方式（第一种方式）和优惠方式（第二种方式）。

问：两种方式的根本区别在哪里？

答：第一种方式签订的合同可自由决定租金多少，第二种方式的租金则根据规定是固定的。

问：优惠租金合同是什么意思？

答：租金的范围由房屋所有人组织和房客协商决定。

问：什么时候可以开始实行优惠合同？

答：房屋所有人协会与房客之间的协议在镇政府备案之日起。

问：为什么第二种方式签订的合同在形式上被（2/02 条法律）称为“优惠方式”？

答：因为对于这种合同，法律为房屋所有人提供税费优惠。

问：税费优惠属于哪一类？

答：个人所得税（Irperf 税）和注册税属国库税，地方房产税（Ici 税）属城镇地方税。

问：包括哪些优惠条件？

答：根据现行法律规定，个人所得税在应纳税额减免 15% 的基础上再追加减免 30%；地方房产税减免额度由镇政府规定，而对于注册税，应纳税额为年租金的 70%。

问：为什么优惠合同可享受税费优惠？

答：因为这种房屋租金低于市场租金。

问：所有的市镇都有个人所得税和注册税的优惠吗？

答：不，只有省会城镇以及特别清单中所列的人口高度集中的城镇才有。

问：法律规定协议适用于所有城镇还是仅适用于有税费优惠政策的城镇？

答：适用于所有城镇。

问：地方房产税优惠一定能得到保障吗？

答：不。取决于镇政府的决定。根据 431 条法律，镇政府可自行决定。

问：自由合同和优惠合同的法定最短合同期是多少？

答：自由合同为四年另加四年，优惠合同为三年再延长两年。

问：可以在领土协议尚未定义的城镇签署优惠方式的合同吗？

答：可以，需根据一项替代专门部委法令的规定进行。

问：一旦决定了地方房产税的减免税率，房屋所有人是否可以永久享用这一税率？

答：不，仅当出租的房屋是承租人的主要住宅时。

问：是否可以签署与 431 号法律规定无关的合同？

答：可以。地级注册 A/1, A/8, A/9 类房产、具备历史或文化价值的房产（即所谓的受限房产）的出租合同，以及纯旅游目的的出租合同可以。

问：为什么当出租价格比市场价格低（无论多少）时，房屋所有人应该选用优惠方式出租其房屋？

答：引导人们选用这种合同的因素是：合同期短；可减免税费——根据出租人收入减免个人所得税（额度视具体情况而定），或者根据不同城镇的规定减免地方房产税。

在阅读完本问答后，需要知道的是：不要想当然地放弃优惠合同这种选择（有时这几乎是一种必然的选择），要更深入地了解。许多人可能会对其提供的优惠感到惊讶。

**FRANCESE**

## Quéestions et réponses sur la loi 431/98 concernant les locations

*Comment peut-on définir la loi 431/98?*

Il s'agit de la loi qui régit les locations des habitations.

*Est-ce qu'il est encore possible de passer des contrats "en dérogation"?*

Non, parce-que la loi 431/98 a abrogé les normes sur le loyer reglementé.

*Quand est-ce que la loi 431/98 a pris son effet?*

Le 30 décembre 1998.

*Quelles sont les deux voies prévues par la loi pour louer des appartements?*

Il y a un canal libre et un canal concordé.

*Quelle est la différence essentielle entre les deux voies ou canaux?*

La détermination du loyer pour les contrats du premier canal est libre, tandis que pour ceux du second elle ne l'est pas.

*Qu'est-ce que signifie l'expression "contrat à loyer concordé"?*

Les loyers ont été définis, à savoir, concordés, entre les organisations des propriétaires et les syndicats des locataires.

*Pourquoi le contrat du deuxième canal est dénommé "contrat favorisé" par la loi 2/02?*

Parce que ce type de contrat prévoit des facilités fiscales pour les propriétaires.

*Quel genre de facilités fiscales?*

Elles sont accordées par le trésor public sur l'IRPEF, c'est-à-dire l'impôt sur le revenu de la personne physique, et sur les droits d'enregistrement fiscal. D'autres facilités de la part des communes regardent l'ICI, l'impôt communal sur les immeubles.

*En quoi consistent ces facilités ?*

En ce qui concerne l'IRPEF, il y a une réduction du revenu imposable – déterminé selon les dispositions en vigueur – du 30% ajouté au

15%; à l'égard de l'ICI il y a des réductions fixées par les communes, tandis que pour les droits d'enregistrement fiscal la base de l'impôt est représentée par le 70% du loyer annuel.

*Pourquoi y a-t-il des facilités fiscales pour le contrat concordé?*  
Parce que les loyers sont plus bas que ceux du marché.

*Est-ce que les facilités sur l'IRPEF sont prévues par toutes les communes?*

Non, seulement pour les grandes villes, les communes voisines des grandes villes, les chef-lieux de province et pour les communes de grande densité qui appartiennent à une liste spéciale ministérielle en raison de leur manque d'habitations.

*Est-ce que la loi prévoit les accords pour toutes les communes ou seulement pour celles qui ont droit aux facilités fiscales?*

Pour toutes les communes.

*Est-ce que les facilités concernant l'ICI sont toujours assurées?*

Non, il s'agit d'une décision que les communes ont la faculté de prendre sur la base de la loi 431/98.

*Quelle est la durée minimale d'un contrat libre et celle d'un contrat concordé?*

Quatre ans avec la possibilité d'un renouvellement pour quatre autres années pour le premier, trois ans plus deux ans de prorogation pour le second.

*Est-ce que le propriétaire peut-il toujours bénéficier de la réduction du taux de l'ICI où elle a été délibérée?*

Non, seulement si l'appartement est loué en tant qu'habitation principale du locataire.

*Le décret ministériel 5.3.1999 d'application de la loi 43/98 parle d'écartements à propos des loyers contenus dans les accords. Quels sont ces écartements?*

Par ces accords les organisations syndicales déterminent les valeurs minimales et maximales des loyers sur la base du secteur de la ville et de la qualité de l'appartement.

L'écartement représente l'intervalle entre les deux limites.

*Que ce passe-t-il quand on fixe un loyer au-dessus de la limite maximale de la bande de l'accord concernant un contrat concordé?*  
Le contrat est nul.

*La nouvelle loi sur les locations a introduit une disposition concernant le nonenregistrement fiscal du contrat. Quelle est cette disposition?*  
Une fois que le propriétaire a obtenu un acte exécutoire de dégagement de l'immeuble, l'arrêt d'expulsion n'est pas exécuté.

*Est-ce qu'on peut passer des contrats au dehors de la loi 431/98?*  
Oui, ceux concernant les immeubles classifiés par le cadastre comme A/1, A/8, A/9, les immeubles d'intérêt historique ou artistique et les contrats à usage exclusivement touristique.

*Pourquoi un propriétaire devrait-il choisir de louer son appartement en adoptant le canal concordé, si les prix sont plus ou moins sensiblement inférieurs à ceux du marché?*

Les facteurs qui peuvent orienter le choix sur ce type de contrat sont représentés par la durée plus courte des contrats et par l'épargne fiscale qui doit être évaluée pour chaque cas, selon le revenu en ce qui concerne l'IRPEF et sur la base de la décision éventuellement prise par les communes de réduire l'ICI.

La morale de ce texte est: celle de ne pas écarter *a priori* la solution du contrat concordé (qui dans certains cas représente un choix obligé) et de mieux la connaître. Beaucoup de personnes pourraient être favorablement surprises.



**INGLESE**

## Questions and answers about the lease law 431/98

*How can law 431/98 be defined?*

It is the law regulating the house lease.

*Is it still possible to draw up a so-called lease «in derogation»?*

No, because law 431/98 has repealed the «control rent» law.

*When did law 431/98 become effective?*

On December 30, 1998.

*Which are the two procedures for renting a house, as foreseen by the lease law?*

The first way is the free procedure, the other one is the facilitated procedure.

*Which is the substantial difference between the two procedures?*

Rent fixing is free for the contracts of the first type; but not for those of the second one.

*What does «facilitated rent lease» mean?*

The rents have been fixed, i.e. negotiated, between the landlords and the tenants' Organisations.

*Why is the lease of the second procedure also formally called «facilitated lease» by Law 2/02?*

Because for this type of lease the law foresees a tax relief for landlords.

*What kind of tax relief?*

State fiscal relief on IRPEF, the personal income tax, on the registration fee and municipal tax relief on ICI, the annual property tax.

*What exactly is the tax relief?*

As for IRPEF, the tax relief consists in a 30% (in addition to 15%) rebate on the taxable income; for ICI in the rebates are set by the municipalities and, as concerns the registration fee, the taxable base is 70% of the annual rent.

*For which reason does the facilitated lease get a tax relief?*

Because the lease is lower than the market price.

*Is tax relief on IRPEF and register foreseen in all municipalities?*

No, only in the big cities, in the towns bordering on the metropolitan areas, in the capitals of the provinces and in the municipalities listed in a special list for areas having serious housing problems.

*Are these negotiations foreseen by law for all municipalities or only for those entitled to fiscal facilities?*

For all municipalities.

*Is tax relief on ICI always recognized?*

No, the decision is taken by the municipal councils which are entitled to do so according to law 431/98.

*Which is the minimum duration of the free lease and that of the facilitated one?*

Four years plus other four for the first one; three years plus two for the second one.

*Does the landlord always benefit from rebated tax rate on ICI, where it has been deliberated?*

No, only if his flat is rented as the tenant's main dwelling.

*Is it possible to draw up leases outside of law 431/98?*

Yes, those referred to properties classified A/1, A/8, A/9 by the property register, to historical and artistic buildings and leases for tourist purpose.

*Why should a landlord choose to rent with the facilitated procedure, if the prices are lower, more or less considerable way, than those of the market?*

The owner can choose this type of lease because of its shorter duration and the fiscal saving that varies for each case, also considering one's income as concerns IRPEF and decision of the municipalities on ICI rebate.

At the end of this reading there is a moral: it is better to not discard a priori the alternative represented by the facilitated lease (which

is in many cases is almost obligatory) and acquire a through knowledge of it. Many people could be favourably surprised.

**SPAGNOLO**

## PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LA LEY 431/'98 EN MATERIA DE ALQUILERES

P. ¿ En qué consiste la ley 431/'98?

R. Es la nueva ley que reglamenta los alquileres de las habitaciones.

P. ¿ Aún se pueden estipular los contratos llamados “por derogación”?

R. No

P. ¿ Por qué ?

R. Porque la ley 431/'98 abrogó la ley sobre el alquiler controlado.

P. ¿ Cuándo entró en vigencia la ley 431?

R. EL 30/12/98

P. Cuáles son las dos vías o canales previstos por la nueva ley para alquilar las habitaciones?

R. La vía libre (primer vía) y el canal facilitado (segundo canal).

P. ¿Cuál es la diferencia sustancial entre los dos canales?

R. Los alquileres de los contratos del primer canal son libres, los del segundo canal no.

P. ¿ Qué significa contrato de alquiler facilitado?

R. Significa que los alquileres han sido definidos (es decir convenidos) entre las organizaciones de los dueños de las habitaciones y las de los arrendatarios.

P. ¿ Desde cuándo son factibles los alquileres facilitados?

R. Desde la fecha de depósito de los “acuerdos” en los Municipios.

P. ¿ Por qué al contrato del segundo canal de alquiler convenido formalmente definido (por la ley 2/02) “facilitado”

R. Porque para este tipo de contrato la ley prevee privilegios fiscales para los dueños.

P. ¿ De qué tipo de privilegio se trata?

R. En materia de IRPEF y de Impuesto de registro es de tipo erarial

mientras que en materia de ICI (Impuesto Comunal del Inmueble) es un privilegio de tipo municipal.

P. ¿ En qué consiste el beneficio?

R. Para el IRPEF en una reducción del imponible – fijado según las medidas en vigencia – del 30% (en añadido al 15%), para el ICI en reducciones fijadas por los Municipios, mientras que para el Impuesto de registro el imponible corresponde al 70% del alquiler anual.

P. ¿ Por qué para el alquiler facilitado son previstos privilegios fiscales?

R. Porque los alquileres arrendamiento son más bajos con respecto a los fijados por los mercados.

P. ¿ Los privilegios IRPEF y del Registro son previstos para todos los Municipios?

R. No. Solamente para las ciudades metropolitanas, para los Pueblos que confinan con las mismas, para las capitales de provincia y para los Pueblos de alto nivel de población que se encuentran en la correspondiente lista.

P. ¿ La ley prevee acuerdos para todos los Municipios o solamente para los que benefician de los privilegios fiscales?

R. Para todos los Municipios.

P. ¿ Los privilegios ICI se aplican siempre?

R. No. Es una decisión que tienen que tomar los Municipios, según la ley 431.

P. ¿Cuál es la duración mínima por ley del contrato libre y del facilitado?

R. El primero permanece durante cuatro años más otros cuatro, mientras que el segundo dura tres años más otros tres años.

P. ¿ Se pueden estipular contratos como los facilitados en los Municipios aunque no haya sido definido el acuerdo territorial?

R. No.

P. ¿ El dueño siempre puede usufructar de la ICI reducida, en caso haya sido deliberada?

R. No, solamente en el caso en que el inmueble haya sido alquilado como habitación principal del arrendatario.

P. ¿ Se pueden estipular contratos no previstos por la 431?

R. Sí, los relativos a los inmueble clasificables según las normas catastrales A/1, A/8, A/9, a los inmuebles de interés histórico, o artístico (los llamados vinculados) y a los contratos turísticos.

P. ¿ Por qué un dueño debería alquilar utilizando el canal facilitado si los precios son más bajos, de forma más o menos sensible, con respeto a los del mercado?

R. Porque la duración de este tipo de contrato es más breve y el ahorro fiscal, que debe ser evaluado caso por caso, a según de la renta con respeto al IRPEF y de la reducción del ICI llevada a cabo por los Municipios, es mayor.

Este pasaje contiene una moraleja: no hay que rechazar a priori la alternativa del contrato facilitado (que en algunos caso es casi una elección obligada) mas bien hay que conocerlo muy en detalle. Muchos podrían quedarse favorablemente sorprendidos:



**TEDESCO**

## Fragen und Antworten zum Mietgesetz 431/98

*Wie kann man das Gesetz 431/98 erklären?*

Es ist das Gesetz, das die Wohnungsvermietung regelt.

*Darf man noch gesetzlich unregelte Mietverträge abschließen?*

Nein, weil das Gesetz 431/98 die Vorschriften des sogenannten "equo canone", d.h. des gesetzlich geregelten Mietbetrags aufgehoben hat.

*Wann ist das Gesetz 431/98 in Kraft getreten?*

Am 30.12.1998.

*Dieses Gesetz sieht zwei Vorgänge für die Wohnungsvermietung vor. Welche?*

Ein freier und ein erleichterter Vorgang.

*Welchen wesentlichen Unterschied gibt es zwischen den zwei Vorgängen?*

Für die Verträge des ersten Vorgangs ist die Festlegung des Mietbetrags frei; für die des zweiten ist sie nicht frei.

*Seit wann kann man die erleichterten (durch den Gesetz 2/02) Mietverträge abschließen?*

Seit dem Hinterlegungsdatum der Abmachungen bei den Gemeinden.

*Warum wird der Mietvertrag des zweiten Weges, d. h. mit dem erleichterten Mietbetrag, auch als erleichtert bezeichnet?*

Weil das Gesetz Steuererleichterungen für die Hausbesitzer vorsieht.

*Was für Steuererleichterungen?*

Es handelt um Staatsteuererleichterungen bezüglich der IRPEF, d. h. der Einkommenssteuer für natürliche Personen, und der Registergebühr. Dann gibt es auch eine Steuererleichterung der ICI, d.h. der gemeindlichen Immobiliensteuer.

*Worin besteht die Vergünstigung?*

In einer Senkung der steuerpflichtigen Einkommens, das den

gültigen Vorschriften gemäß um 30% (zusätzlich zu 15%) bestimmt wird. Was die ICI angeht, besteht die Vergünstigung in von den Gemeinden festgelegten Steuersenkungen. Mit Bezug auf die Registergebühr ist das steuerpflichtige Einkommen 70% des jährlichen Mietbetrags.

*Warum gibt es Steuererleichterungen für den und des Registers Mietvertrag?*

Weil die Mietbeträge niedriger als die Marktpreise sind.

*Gibt es Steuererleichterungen der IRPEF bestimmter in allen Gemeinden?*

Nur in Großstädten, in den an sie angrenzenden Gemeinden, in den Provinzhauptstädten, in den Gemeinden, die aus Mangel an Wohnungen in bestimmten Ministeriallisten stehen.

*Sieht das Gesetz diese Abmachungen für alle Gemeinden vor, oder nur für die Städte, denen Steuererleichterungen erkannt werden?*

Für alle Gemeinden.

*Werden die ICI-Steuererleichterungen immer gewährleistet?*

Nein, es handelt um einen Beschluß der Gemeinden, die ihn dem Gesetz 431/98 nach treffen können.

*Wie ist gesetzmäßig die kürzerste Dauer des freien Mietvertrags? Und des erleichterten?*

Vier Jahre mit vier Jahren Verlängerung für den ersten Typ; drei Jahre mit einer Verlängerung von zwei für den zweiten.

*Darf der Wohnungseigentümer den gesenkten ICI-Steuersatz immer genießen, wo er beschlossen worden ist?*

Nein, nur wenn die Wohnung dem Mieter als Hauptwohnsitz vermietet wird.

*Kann man dem Gesetz 431/98 außenstehende Mietverträge abschließen?*

Ja, die Mietverträge der vom Katasteramt als A/1, A/8, A/9 eingeteilten Immobilien, von Gebäuden mit historischer und künstlerischer Bedeutung und die Mietverträge für touristische

Zwecke.

*Warum sollte ein Hausbesitzer seine Wohnung durch den erleichterten Vorgang vermieten, wenn die Preise auf eine mehr oder weniger merkliche Weise niedriger als die Marktpreise sind?*

Was die Wahl auf den Mietvertrag dieses Typs ausrichtet, ist seine kürzere Dauer mit der Steuereinsparung, das von Fall zu Fall je nach dem persönlichen Einkommen bezüglich der IRPEF und von den Gemeinden eventuell beschlossenen ICI-Senkung eingeschätzt werden soll.

Am Ende dieser Aufstellung gibt es eine Moral: man muß die Alternative des erleichterten Mietvertrags (der in einigen Fällen eine unumgängliche Wahl ist) nicht von vornherein ausschließen. Viele könnten eine angenehme Überraschung erleben!



Da tempo, presso le Associazioni territoriali della Confedilizia, sono istituiti – tenuti da apposite Commissioni – i Registri amministratori immobiliari. Tali Registri si pongono su un piano di esclusivo servizio ai soci che, presentandosi alle strutture territoriali della Confedilizia, hanno in tali Registri un ausilio per la scelta di un amministratore di fiducia, la cui professionalità è assicurata anche attraverso corsi di formazione e aggiornamento organizzati nelle varie sedi.

Recentemente, è stato costituito il Coordinamento Registri amministratori (Coram), con lo scopo di riunire, collegare e coordinare l'attività delle Commissioni di tenuta dei singoli Registri nonché degli aderenti agli stessi. Fra le sue iniziative, il varo anche di un preciso "Mansionario".

Il Coram ha dal canto suo deciso l'istituzione di un Registro nazionale amministratori. Presupposto per far parte del Registro è l'iscrizione in un Registro amministratori presso una Confedilizia locale nonché la richiesta di adesione degli interessati.

A ciascun amministratore che è ammesso a far parte del Registro nazionale viene consegnato un diploma/attestato firmato in originale dal Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram. L'iscrizione nel Registro nazionale offre fra l'altro agli amministratori

la possibilità di essere contattati, attraverso la Sede centrale, anche da persone residenti in altre città, ma che abbiano immobili da amministrare, eventualmente, nelle città di residenza (o in località vicine) degli amministratori iscritti nel Registro.

L'iscrizione al Registro nazionale amministratori – che avviene a richiesta dei singoli iscritti ai Registri locali – dà diritto, senza alcuna spesa a carico degli interessati:

- ad avvalersi del Servizio quesiti predisposto dalla Confedilizia, ottenendo le risposte anche via e-mail;
- ad avvalersi del servizio di informazioni tramite sms;
- a ricevere il periodico mensile “Confedilizia notizie” ;
- ad ottenere il rilascio di un diploma attestante l'avvenuta ammissione al Registro nazionale amministratori firmato in originale dal Presidente della Confedilizia e dal Presidente del Coram;
- a partecipare alle iniziative del Centro Studi del Coram;
- a specifica richiesta dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome e recapito nello spazio del sito Internet della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)) con l'elenco degli iscritti al Registro nazionale amministratori;
- ad ottenere dalla Sede centrale della Confedilizia-Ufficio amministrazione la password per l'accesso alla parte riservata del sito Internet della Confedilizia;
- all'invio, a richiesta delle pubblicazioni curate dalla Confedilizia edizioni;
- a specifica richiesta, dell'interessato, a vedere inserito il proprio nome nell'elenco degli iscritti al Registro nazionale pubblicato nell'agenda tascabile della Confedilizia;
- a ricevere mensilmente il numero di Italia Oggi contenente la pagina riservata alla Confedilizia;
- ad avvalersi della possibilità di apporre sulla propria carta intestata la dizione “Iscritto al n. .... del Registro nazionale amministratori Confedilizia”;
- a dotarsi di timbro, da utilizzarsi nella corrispondenza ed altro, con la dizione “Iscritto al n. .... del Registro nazionale amministratori Confedilizia”;
- ad avvalersi dei servizi delle Giunte di conciliazione costituite presso le Associazioni territoriali della Confedilizia;

- a partecipare ai lavori del Coordinamento condominiale Confedilizia;
- a partecipare ai lavori del Coordinamento legali Confedilizia;
- ad usufruire delle agevolazioni assicurate da un'apposita convenzione con Poste italiane SpA;
- ad ottenere, anche per familiari e/o collaboratori e a condizioni di favore, le prestazioni di cui alla copertura integrativa sanitaria assicurata dal FIMPE (Fondo Integrativo Multiservizi Proprietari Edilizi) aderente alla Confedilizia.

## **Servizio di conciliazione delle controversie condominiali**

La Confedilizia ha predisposto il “Regolamento di conciliazione delle controversie di natura condominiale”, che consente a tutte le Associazioni territoriali di offrire ai propri iscritti un servizio di conciliazione rapido ed efficiente per la soluzione delle controversie che possono insorgere fra condomini, fra questi ed il condominio e fra il condominio e terzi. Tale regolamento contiene infatti, analiticamente elencate, tutte le norme di condotta che i conciliatori, nello svolgimento del proprio incarico, sono tenuti scrupolosamente ad osservare, e in esso sono descritte, in modo semplice e chiaro, le varie fasi del procedimento conciliativo.

Presso le Associazioni territoriali della Confedilizia sono presenti apposite Giunte di conciliazione composte dal Presidente dell’Associazione interessata e da due membri da lui nominati. Tali Giunte si occupano di: selezionare, tra i professionisti di cui si avvale la singola Associazione, i nominativi da iscrivere nell’elenco dei conciliatori; fissare la data e l’orario dell’incontro; nominare, per ciascun procedimento, il conciliatore più adatto in riferimento al caso concreto; provvedere, all’occorrenza, alla sostituzione del conciliatore medesimo.

Accedere al Servizio di conciliazione per le controversie di natura condominiale è molto semplice. Basta recarsi presso l’Associazione territoriale e compilare l’apposita domanda, indicando il motivo della controversia e il soggetto nei confronti del quale si vuole avviare la procedura. L’Associazione ne darà avviso all’altra parte, invitandola a rispondere nel termine di 30 giorni dal ricevimento della comunicazione. Se l’altra parte deciderà di aderire, si provvederà alla nomina di un conciliatore, stabilendosi al contempo la data dell’incontro. Diversamente, trascorsi inutilmente i 30 giorni previsti senza ricevere alcuna comunicazione al riguardo, ovvero in caso di rifiuto, l’Associazione comunicherà alle parti la conclusione del procedimento.

Tutto il procedimento è riservato e viene condotto dal conciliatore, presso i locali dell’Associazione interessata, in piena autonomia, esaurendosi normalmente in un unico incontro.





## **GESTICOND** **Amministratori condominiali e immobiliari** **con via libera in tutta Europa**

Gesticond è la libera Associazione di Amministratori Condominiali e di beni immobili, aderente alla Confedilizia, che ha tra le proprie finalità quella di promuovere, favorire e coordinare tutte le iniziative interessanti la professione in campo culturale, previdenziale, assistenziale ed associativo conformemente ai principi delle Direttive dell'Unione Europea.

Gesticond si differenzia dalle altre associazioni perché è la prima che si è conformata alla Direttiva Europea 92/51, che dà la possibilità di formare amministratori in grado di lavorare in ogni Paese dell'Unione.

Gesticond mette a disposizione dei propri associati un Centro Studi e Formazione per curare la loro qualificazione professionale e organizza corsi periodici di aggiornamento al termine dei quali viene rilasciato un attestato di formazione valido in tutti i Paesi dell'Unione Europea.

Lo statuto di Gesticond impone ai propri iscritti il rispetto di un codice deontologico; chi aderisce all'associazione dovrà quindi rispettare precisi doveri sia nei confronti dell'associazione e dei colleghi sia nei confronti dei propri mandanti, ossia i condòmini.

## SOMMARIO

Presentazione	pag. 9
Regolamento tipo di condominio	pag. 10
تقديم	pag. 31
نظام مثالي بالنسبة الى ( كوندومينيوم )	pag. 32
前言	pag. 47
共管公寓标准条例	pag. 48
Presentation	pag. 61
Reglement type de copropriete	pag. 62
Presentation	pag. 83
Standard condominial rules	pag. 84
Presentación	pag. 105
Reglamento tipo de comunidad	pag. 106
Präsentation	pag. 127
Reglamento tipo de comunidad	pag. 128
Domande e risposte	pag. 149
أسئلة وأجوبة بخصوص القانون رقم 98\431 الذي يعالج مسائل الايجارات السكنية	pag. 153
431/98 号法律有关房屋出租的问与答	pag. 157
Quéstions et réponses	pag. 161
Questions and answers	pag. 167
Preguntas y respuestas	pag. 173
Fragen und Antworten	pag. 179