

# **REGOLAMENTO CONDOMINIALE**

## **Regolamento di condominio**

### **Capo IV - DIRITTI E OBBLIGHI SULLE COSE COMUNI**

Art. 15. Lavori sulle cose comuni. - Nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse di condomini, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea. Qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condomino fossero ritenuti necessari, il rimborso della relativa spesa sarà effettuato dai condomini purchè si possa dimostrare che è stata sostenuta in buona fede.

Solo nel caso in cui i lavori da eseguire abbiano i caratteri della necessità o dell'urgenza, un condomino può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza preventiva autorizzazione dell'assemblea o dell'amministratore dandone però tempestiva comunicazione a quest'ultimo.

Al condomino che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni.

Art. 16. Migliorie alle cose comuni di utilizzazione separata. - Delle migliorie alle cose comuni fatte dai singoli condomini a proprie spese e suscettibili di utilizzazione separata ne potranno usare anche gli altri condomini; in tal caso le spese per l'esecuzione delle opere di miglioria e per la loro manutenzione saranno ripartite fra coloro che ne usano, nelle proporzioni stabilite dal presente regolamento per le spese alle cose medesime.

Art. 17. Manutenzione, ispezione e lavori nei locali di proprietà esclusiva. - Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei locali di sua proprietà quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini e compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio. Egli, a richiesta dell'amministratore, previo congruo avviso, deve altresì consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si possa procedere con i dovuti riguardi, ad ispezioni o lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio e nell'interesse del condominio o dei singoli condomini, salvo il diritto al totale risarcimento dei danni.

Comunque, il condomino potrà rifiutarsi di far eseguire i lavori entro i locali di sua proprietà ove le opere possano eseguirsi dal di fuori ancorchè ciò comporti una maggiore spesa per il condominio.

In ogni caso i condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprietà esclusiva l'esecuzione di opere o di lavori che possano interessare la stabilità o l'estetica dell'edificio o di parte di esso, debbono darne notizia scritta all'amministratore almeno 24 ore prima dell'inizio dei lavori.

Art. 18. Ripartizione delle spese. - Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare e mantenere in condizioni funzionali, igieniche e decorose le cose elencate nell'art. 3 del presente regolamento, nonché alle spese di straordinaria manutenzione e quelle necessarie alle opere di innovazione riguardanti le dette cose e deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 c.c., ed a quelle dell'assicurazione dell'edificio, amministrazione e quelle per eventuali liti condominiali salvo dissenso alle liti da manifestarsi ai sensi dell'art. 1132 c.c..

Tutti i condomini devono contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà, espresso in millesimi nelle tabelle che si allegano al presente regolamento.

Art. 19. Ripartizione delle spese di luce, pulizia, manutenzione scale e ascensore. - Le spese per la manutenzione ordinaria delle scale con i relativi accessori e ascensore sono ripartite fra tutti i condomini in base alle tabelle (una per ogni scala) allegata al presente regolamento.

I relativi millesimi sono espressi in base ai criteri di cui all'art. 1124 c.c..

Art. 20. Ripartizione delle spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento. - Le spese per la manutenzione dell'impianto centrale di riscaldamento, escluso quelle riguardanti le parti esistenti nei singoli alloggi che sono a carico dei rispettivi proprietari, nonché le spese di esercizio dell'impianto stesso sono ripartite secondo la tabella allegata al presente regolamento e compilata secondo il volume e la superficie radiante. Nessun condomino può modificare il proprio impianto di riscaldamento né aumentare il numero dei radiatori o la loro superficie radiante, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea che dovrà accertare a spese del richiedente la rispondenza alle norme di sicurezza vigenti e la compatibilità delle modifiche proposte con il buon funzionamento dell'impianto generale.

Nel caso le variazioni richieste venissero autorizzate, sarà variata in proporzione la tabella millesimale del riscaldamento.

"); //-->