

**Comproprietà
Part. 2193 e
part. 2738
Mesocco**

CONVENZIONE

PER LA MANUTENZIONE COMUNE
DELLE COMPROPRIETÀ
ALLE PART. N. 2193 E N.2738
MESOCCO- SAN BERNARDINO

Art. 1 PREMESSE

1.1 Situazione di fatto e di diritto dei due fondi

Part. no. 2193 RFD Mesocco – San Bernardino

Il fondo part. no. 2193 RFD Mesocco – San Bernardino è costituito in comproprietà ai sensi degli articoli 646 e seguenti CCS ed è suddiviso in 460 quote di comproprietà.

Il fondo è inserito nel Complesso Albarella di Mesocco San Bernardino e la sua destinazione principale è quella di offrire ai suoi comproprietari e ai Condomini del Complesso Albarella vari servizi. Esso è destinato ai seguenti usi e destinazioni:

Area parcheggi esterni: posteggi in uso riservato ai comproprietari, posteggi comuni e per ospiti riservati ai Condomini Panorama (part. 2190 RFD), Bellavista (part. 2189 RFD) e Sud (part. 2188 RFD), secondo quanto stabilito dal relativo regolamento;

Posteggi sotterranei: posteggi in uso riservato ai comproprietari del fondo secondo quanto stabilito dal relativo regolamento;

Area edificata: rampa con sottostanti locali depositi;

Area di transito: esterna e sotterranea;

Area verde: la rimanente area del fondo.

Part. no. 2738 RFD Mesocco – San Bernardino

Il fondo part. no. 2738RFD Mesocco – San Bernardino è costituito in comproprietà ai sensi degli articoli 646 e seguenti CCS ed è suddiviso in 11 quote di comproprietà.

Il fondo è inserito nel Complesso Albarella di Mesocco San Bernardino e la sua destinazione principale è quella di offrire da un lato ai suoi comproprietari e dall'altro ai Condomini superficiali vari servizi. Esso è destinato ai seguenti usi e destinazioni:

Area parcheggi: posteggi in uso riservato ai comproprietari del fondo secondo quanto stabilito dal relativo regolamento;

Area stradale: strada d'accesso, su area gravata da diritto di passo a favore dei Condomini formanti il complesso Albarella;

Area edificata: locale deposito, su area gravata da diritto di superficie favore dei Condomini formanti il complesso Albarella;

Area verde: la rimanente area del fondo

Esso è inoltre gravato da:

una servitù prediale di diritto di superficie costituita a favore delle Comunità dei comproprietari dei Condomini Panorama (part. 2190/39 Bellavista (part. 2189/39) e Sud (part. 2188/39) RFD Mesocco, avente per un deposito per contenitori per rifiuti solidi urbani, materiali riciclabili e attrezzature comunitarie, e affini.

una servitù di passo veicolare costituita a favore delle Comunità dei comproprietari dei Condomini Panorama (part. 2190/39 Bellavista (part. 2189/39) e Sud (part. 2188/39) RFD Mesocco, per i transito sulla strada di accesso al Complesso Albarella.

1.2 Modalità di manutenzione nel passato

La manutenzione del fondo part. 2193 è sempre stata effettuata dal custode del complesso Albarella su indicazioni del suo amministratore, e le relative spese sono sempre state suddivise, tenendo anche conto dell'impegno per i singoli interventi, tra i comproprietari della part. 2193 rispettivamente tra i condomini facenti capo al complesso Albarella (Condomini Bellavista, Panorama e Condosud) da un lato e il conto Impianti Generali Albarella, secondo il beneficio e l'uso delle infrastrutture site sul fondo (parcheggi scoperti e sotterranei, accesso, deposito rifiuti solidi urbani, ecc.).

Ritenuto come non fosse edificato e il suo unico utilizzo concreto fosse quello di accesso, in diritto di passo, al complesso Albarella, già in passato la manutenzione ordinaria del fondo part. 2738 RFD Mesocco veniva effettuata tramite il custode dello stesso complesso.

1.3 Principio della manutenzione comune dei due fondi

Tenuto conto del fatto che, con l'edificazione, in diritto di superficie, sulla part. 2738 RFD Mesocco del nuovo deposito per container per rifiuti solidi urbani, materiali riciclabili e attrezzature dei Condomini del complesso Albarella, e dei nuovi parcheggi dei comproprietari di detta particella, che per la massima parte sono contemporaneamente anche comproprietari di quote nei Condomini del complesso Albarella, si pone problema dell'effettiva manutenzione di tale fondo e delle sue infrastrutture, le assemblee dei comproprietari della part. 2193 e 2738 RFD Mesocco hanno già inserito nei relativi Regolamenti per l'amministrazione d'uso della proprietà la clausola seguente:

Regolamento part. 2193 RFD Mesocco

Art. 29 CONVENZIONI CON I BENEFICIARI DI SERVITÙ

1. *Al fine di facilitare la manutenzione ed il rinnovo delle varie parti costituenti il fondo, possono essere sottoscritte convenzioni con i beneficiari di servitù gravanti il fondo stesso (superficiari e aventi diritto di passo, ecc.) o con i proprietari di fondi confinanti o comunque connessi funzionalmente alla proprietà, allo scopo di organizzare una manutenzione ordinaria e/o straordinaria comune.*
2. *In tal caso saranno prioritariamente applicate le norme di tali convenzioni, ed il presente regolamento avrà valore solo sussidiario nelle materie regolate dalle citate convenzioni.*

Regolamento part. 2738 RFD Mesocco

Art. 29 CONVENZIONI CON I BENEFICIARI DI SERVITÙ

1. *Al fine di facilitare la manutenzione ed il rinnovo delle varie parti costituenti il fondo, possono essere sottoscritte convenzioni con i beneficiari di servitù gravanti il fondo stesso (superficiari e aventi diritto di passo) tese ad organizzare una manutenzione ordinaria e/o straordinaria comune.*
2. *In tal caso saranno prioritariamente applicate le norme di tali convenzioni, ed il presente regolamento avrà valore solo sussidiario nelle materie regolate dalle citate convenzioni.*

Art. 2 SCOPO E OBIETTIVI DELLA PRESENTE CONVENZIONE

2.1 Scopo

L'adozione della presente convenzione da parte dei comproprietari ha lo **scopo** di creare le basi legali e contrattuali per l'organizzazione e l'esecuzione in comune della manutenzione ordinaria dei fondi part. 2193 (comproprietà parcheggi Albarella) e 2738 (nuovi parcheggi, accesso stradale e deposito rifiuti attrezzi) RFD Mesocco e delle infrastrutture sorgenti sugli stessi.

2.2 Obbiettivi

Essa si pone come **obbiettivi** di:

- conseguire un risparmio economico grazie all'organizzazione comune della manutenzione dei due fondi che, pur essendo giuridicamente separati ed indipendenti, sono di fatto strettamente connessi per il loro uso e per la cerchia dei beneficiari delle infrastrutture che su di essi sorgono;
- diminuire l'impegno amministrativo, grazie all'organizzazione comune della manutenzione dei due fondi, impegno che sarebbe invece accresciuto, rispetto al passato, nel caso in cui la stessa venisse organizzata separatamente per le due comproprietà, pure con conseguente risparmio economico;
- garantire un'uguale e contemporanea manutenzione di tutte le infrastrutture comuni del complesso Albarella;

Art. 3 ACCORDI

3.1 Parti integranti

Le premesse (art. 1) e gli scopi ed obbiettivi (art. 2) sono parte integrante degli accordi adottati con la presente convenzione .

3.2 Esecuzione in comune della manutenzione ordinaria

I comproprietari dei fondi part. 2193 (comproprietà parcheggi Albarella) e 2738 (nuovi parcheggi, accesso stradale e deposito rifiuti attrezzi) RFD Mesocco concordano di procedere in modo comune e unitario all'organizzazione e all'esecuzione della manutenzione ordinaria dei due fondi in oggetto.

3.3 Manutenzione ordinaria ai sensi della presente convenzione

La manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 3.2 della presente convenzione comprende le seguenti attività :

- servizio calla neve e sgombero neve;

- pulizia ordinaria e straordinaria;
- taglio erba e manutenzione aree verdi e piantagioni;
- manutenzione corrente delle installazioni, apparecchiature e stabili (sostituzione di lampade, riparazioni correnti manutenzione corrente delle apparecchiature e delle installazioni, ecc.);
- lavori di tinteggiatura (ripristino periodico delle strisce di delimitazione dei posteggi, tinteggiatura periodica di strutture edili, verniciatura periodica di attrezzature), esecuzione di protezione anti-graffiti, protezione anti-ruggine, e affini;
- piccole riparazioni a installazioni, apparecchiature e stabili;
- altri lavori di manutenzione ordinaria come sinora eseguiti;
- altri lavori rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria secondo le vigenti norme e giurisprudenza.

3.5 Competenze decisionali ed esecutive

L'approvazione di lavori ed interventi rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria ai sensi del precedente articolo della presente convenzione spetta all'amministrazione della part. 2193 RFD Mesocco, che impartirà le necessarie istruzioni per la loro esecuzione, facendo capo principalmente all'opera del custode del complesso Albarella e dei suoi collaboratori, e, in casi particolari e motivati, a ditte esterne .

3.6 Manutenzione straordinaria e lavori

L'approvazione di lavori ed interventi rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria secondo le vigenti norme e giurisprudenza, rispettivamente lavori necessari, utili o voluttuari ai sensi che le relative norme del codice civile, rispettivamente dei regolamenti della proprietà part. 2193 e 2738 rimangono invece di spettanza dell'assemblea dei comproprietari di detti fondi.

3.7 Ripartizione dei costi

I costi per gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi della presente convenzione saranno assunti come sinora dai beneficiari delle opere di manutenzione tenuto conto del tempo effettivo e dei materiali (di consumo o altro) impiegati per la loro esecuzione.

L'onere relativo sarà addebitato ai singoli beneficiari in caso di lavori specifici limitati ad una sola parte dei fondi o a singole infrastrutture ai sensi dell'art. 1.1 della presente convenzione, mentre sarà suddiviso tra tutti i comproprietari in caso di manutenzione ordinaria e estesa a tutta l'area dei due fondi (ad esempio pulizia, sgombero neve ecc.).

In tal caso l'onere sarà suddiviso in 471-esimi e addebitato ai comproprietari proporzionalmente alle loro quote di proprietà.

3.8 Spese comuni

Secondo gli stessi principi relativi alla ripartizione dei costi per le opere di manutenzione ordinaria e di cui all'art. 3.7 della presente convenzione, verranno suddivise pure le altre spese comuni ai due fondi part. 2193 e 2738, in particolare le seguenti:

- a) i costi di funzionamento degli impianti e installazioni comuni;
- b) oneri (tasse, contributi ecc.) di diritto pubblico in quanto accollate comunemente a tutti i comproprietari;
- c) eventuali premi di assicurazione, a copertura contro i danni del fuoco e dell'acqua e per la responsabilità civile del proprietario del fondo;
- d) i costi dell'amministrazione;

La ripartizione terrà conto anche delle speciali norme relative alle spese per parti comuni attribuite in uso riservato o per servitù già sancite dai regolamenti delle due comproprietà.

Art. 4 ALTRE PATTUZIONI

4.1 Menzione a RF

La presente convenzione sarà menzionata a RF su tutti i fogli relativi alle part. 2193 e 2738 RFD Mesocco.

Reviamco SA, Bellinzona, rimane incaricata di provvedere a tale menzione a RF dopo l'approvazione da parte delle due assemblee dei comproprietari.

4.3 Foro competente ed elezione di domicilio

I comproprietari delle part. 2193 e 2738 RFD Mesocco si sottomettono al foro competente per il luogo di situazione dell'immobile, in relazione a qualunque lite giudiziaria che potesse sorgere a dipendenza della presente convenzione, ivi compreso l'incasso di quota parte di spese.

Ciò vale espressamente anche nel caso di esecuzioni, ove il comproprietario avesse il proprio domicilio all'estero.

4.3 Norme di legge applicabili

In quanto la presente convenzione non preveda delle norme divergenti, valgono e sono applicabili le norme del Codice Civile Svizzero e del Codice Svizzero delle Obbligazioni.

Mesocco – San Bernardino, approvato dalle assemblee dei comproprietari delle part. 2193 e 2738 RFD Mesocco tenutesi in forma circolare nel mese di ottobre 2011