

# REGOLAMENTO

Per la comunità dei comproprietari del „ Condominio Panorama „ .  
Foglio del registro fondiario particella 2190 a San Bernardino – Comune di Mesocco

## **A: RIPARTIZIONE DELLA PROPRIETÀ**

### **§ 1 Oggetto della proprietà per piani**

1. Il presente regolamento concerne l'immobile foglio e particella no. 2190 „ Condominio Panorama“, a San Bernardino, Comune di Mesocco.
2. Ogni piano costituisce una quota di comproprietà, alla quale è inerente il diritto esclusivo di godere e di sistemare internamente una parte determinata di edificio.

### **§ 2 Suddivisione dell'immobile**

1. L'immobile conformemente all'iscrizione nel registro fondiario, è costituito in proprietà per piani, per i quali esiste un foglio speciale del registro fondiario, e meglio come alla costituzione della proprietà per piani.
2. La suddivisione dell'immobile risulta in particolare dai piani di ripartizione, che costituiscono parte integrante dell'atto di costituzione e del presente regolamento.
3. Il diritto esclusivo è inseparabile dalla quota di comproprietà in questione.

### **§ 3 Modifiche delle quote di valore (quote di comproprietà)**

1. Modifiche delle quote di valore richiedono il consenso di tutti gli interessati diretti e l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.
2. Lo stesso vale per le modifiche nell'assegnazione di singoli locali in diritto esclusivo.
3. Le relative convenzioni richiedono per la loro validità l'atto pubblico e l'iscrizione nel registro fondiario.
4. Ogni comproprietario può tuttavia domandare la rettifica delle quote di valore, se queste sono state determinate erroneamente o se siano diventate inesatte per le mutate condizioni dell'edificio o delle sue adiacenze.
5. Il frazionamento o la riunione di piani richiede l'approvazione dell'assemblea dei comproprietari.

### **§ 4 Parti in diritto esclusivo**

1. Il diritto esclusivo comprende i locali e le installazioni che appartengono al piano in questione. La situazione dei locali e la dimensione degli stessi risulta dall'atto di costituzione e dai piani di ripartizione.
2. Costituiscono in particolare oggetto del diritto esclusivo:
  - a) Le pareti interne, in quanto non hanno una funzione portante.
  - b) I pavimenti, i loro rivestimenti e l'intonaco.
  - c) I rivestimenti delle pareti verso i locali sottoposti a diritto esclusivo.
  - d) Le porte (ad esclusione di quelle verso le parti comuni).
  - e) Gli armadi a incasso.
  - f) Le installazioni di cucine, bagni e toilette.
  - g) Le condutture dalle loro diramazioni dalla condutture comune.

### **§ 5 Parti comuni**

1. Fanno parte delle parti comuni in particolare:
  - a) Il suolo su cui sorge l'edificio.
  - b) Le parti della costruzione che sono importanti per l'esistenza, la membratura e la solidità dell'edificio o dei locali di altri comproprietari.

- c) Le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio.
  - d) Tutte le opere e gli impianti, che servono anche agli altri comproprietari od a parecchi di loro per l'uso dei locali, indipendentemente se questi si trovano all'interno o all'esterno dei locali per i quali esiste un diritto esclusivo.
2. Di conseguenza i seguenti locali sono comuni:
    - a) La lavanderia
    - b) Gli ascensori ed i locali dei loro motori
    - c) Le scale e gli ingressi
    - d) La centrale per l'aria di scarico
    - e) Il locale per sottostazioni
    - f) I locali di servizio ed il locale di distribuzione di corrente elettrica
    - g) La stazione del trasformatore e le cabine telefoniche
    - h) I canali di servizio
    - i) I corridoi ed l'ingresso
    - j) I locali-sci
    - k) Le cantine
  3. Sono inoltre comuni gli accantonamenti costituiti per l'amministrazione dell'immobile, le acquisizioni di combustibili effettuate dall'amministrazione ecc., come pure gli apparecchi ed utensili per la pulizia ed il mantenimento delle parti comuni.
  4. Le seguenti parti comuni vengono attribuite ai proprietari delle seguenti unità di piano in utilizzazione riservata:
    - a) Il terrazzo per l'appartamento no. 207
    - b) Il terrazzo per l'appartamento no. 206
    - c) Il terrazzo per l'appartamento no. 218
    - d) Il terrazzo per l'appartamento no. 215
    - e) Il terrazzo per l'appartamento no. 216

- I diritti d'uso si riferiscono alle superfici che sono indicate tratteggiate nei piani corrispondenti di ripartizione

    - f) I balconi antistanti alle unità di comproprietà
    - g) Le cantine ed i locali-sci appartenenti agli appartamenti con i numeri dei quali sono designati.

Queste parti comuni devono essere mantenute esclusivamente dagli aventi diritto al loro uso. Questa disposizione della cifra 4 può essere modificata soltanto con l'approvazione di tutti i comproprietari.

## **B: L'USO DEI LOCALI E DELLE INSTALLAZIONI SOTTOPOSTE A DIRITTO ESCLUSIVO**

### **§ 6 Principio**

1. Il comproprietario ha facoltà di amministrazione, godimento e sistemazione dei propri locali, in quanto ciò sia compatibile con gli stessi diritti degli altri comproprietari e con gli interessi della comunità, sempre che il presente regolamento non contenga nessuna restrizione.
2. All'interno del piano il comproprietario può eliminare o modificare parti della costruzione, sempre che l'esistenza, la membratura e la solidità del fabbricato, i locali di altri comproprietari o infine la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio non vengano toccati. Rimangono d'altronde riservate le prescrizioni di polizia edilizia.
3. Modifiche all'edificio, che rendono difficoltosa o impossibile al comproprietario l'utilizzazione sin qui effettuata, possono essere eseguite soltanto con la sua approvazione.

### **§ 7 Limitazione del diritto di godimento**

1. Al comproprietario è vietata ogni utilizzazione o modifica dei locali del suo piano, qualora le parti comuni vengano danneggiate o pregiudicate nella loro funzione, il valore o il bell'aspetto del fabbricato ne risentano od altri abitanti siano eccessivamente molestati o danneggiati da immissioni eccessive.
2. In particolare è vietato al comproprietario:
  - a) Di caricare eccessivamente i pavimenti dei suoi locali.
  - b) Di deporre nei suoi locali o in parti comuni dell'edificio sostanze facilmente infiammabili o esplosivi.
  - c) Di lasciare che si formi dell'umidità che possa avere degli effetti sfavorevoli per l'edificio o parti dello stesso.
  - d) Dare con il modo d'uso a parti della proprietà per piani un aspetto esteriore che nuoce alla bella apparenza del fabbricato.
  - e) Di esporre iscrizioni, insegne pubblicitarie e simili nei locali e parti della costruzione che fanno parte della proprietà per piani senza il consenso dell'amministratore
3. Le disposizioni del regolamento interno rimangono riservate.

## **§ 8 Destinazione ad uno scopo specifico**

1. I piani di comproprietà possono essere utilizzati soltanto per scopi definiti nell'atto di costituzione e nel presente regolamento.
2. I piani di comproprietà sono destinati in prima linea a scopi di vacanze e soltanto in seconda linea a scopi di abitazione. È vietato l'uso a qualsiasi scopo industriale..

Queste disposizioni possono essere modificate soltanto con l'approvazione di tutti i comproprietari e di quelli di posteggi nell'autorimessa di tutto il complesso „ Albarella Neve „.

## **§ 9 Obbligo di manutenzione della proprietà per piani**

1. Il comproprietario è obbligato alla manutenzione a sue spese dei locali e delle installazioni che sono sottoposte a diritto esclusivo per quanto necessario affinché il fabbricato mantenga un buon aspetto e rimanga in uno stato costruttivo ineccepibile.
2. In quanto il comproprietario tralasci lavori di manutenzione che sono nell'interesse dell'aspetto di tutto il fabbricato, l'amministratore può previa notifica far eseguire i lavori necessari a spese del comproprietario negligente.
3. Contro una tale ordinanza il comproprietario può entro 10 giorni chiedere la decisione dell'assemblea dei comproprietari, la quale decide a maggioranza circa l'esecuzione dei lavori in questione.

## **§ 10 Diritto d'accesso agli appartamenti e tolleranza dei lavori**

1. Il comproprietario deve permettere all'amministratore ed altri incaricati dalla comunità l'accesso ed il soggiorno nei suoi locali allo scopo di stabilire e riparare danni.
2. Lo stesso vale per l'esecuzione di lavori di rinnovamento e di trasformazione del fabbricato.
3. I locali del comproprietario devono essere occupati con il massimo riguardo possibile e non a tempo inopportuno.

## **§ 11 Responsabilità per gli abitanti della proprietà per piani**

1. Il comproprietario garantisce alla comunità e ad ognuno dei suoi membri che l'ordine della comunità venga osservato anche da tutte le persone che utilizzano il suo appartamento od alle quali egli abbia permesso in altro modo con contratto il soggiorno o l'uso del suo appartamento.

2. Se il locatario non rispetta l'ordinamento della comunità e se ripetuti ammonimenti rimangono infruttuose, può essere chiesto al comproprietario lo scioglimento del contratto di locazione per disdetta o eventualmente per motivi gravi. L'amministratore è autorizzato a questa esortazione.

## **§ 12 Cessione a terzi dell'uso**

Il comproprietario è obbligato ad informare l'amministratore se assegna durevolmente a terzi l'uso della proprietà per piani.

## **C: USO DELLE PARTI ED INSTALLAZIONI COMUNI**

### **§ 13 Uso in generale**

1. Ogni comproprietario è autorizzato ad utilizzare le parti comuni del fabbricato, come pure gli impianti e le installazioni comuni, in quanto ciò sia compatibile con gli stessi diritti di ogni altro comproprietario e con gli interessi della comunità. Rimangono riservati i diritti esclusivi di uso secondo il § 5 cifra 4 di cui sopra.
2. In particolare non è permesso:
  - a) Intraprendere delle modifiche alle parti comuni del fabbricato.
  - b) Deporre e lasciare nelle parti comuni, ed in particolare nelle trombe delle scale e negli ingressi qualsiasi oggetto che ne pregiudichi l'uso, specialmente che impedisca il libero passaggio, o che possa essere di svantaggio al buon ordine ed all'aspetto del fabbricato.
  - c) Collocare targhette di persone fisiche e giuridiche nell'ingresso o altrove senza l'approvazione dell'amministratore. Lo stesso deve formulare norme per le dimensioni, l'esecuzione e la disposizione di tali targhette.

## **§ 14 Uso delle installazioni comuni**

1. I comproprietari e gli altri abitanti devono attenersi alle prescrizioni speciali stabilite dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore per l'uso degli impianti e delle installazioni comuni, e devono astenersi da ogni uso eccessivo o non necessario.
2. Per l'uso delle installazioni i comproprietari e gli altri abitanti devono agire con cura, premura e riguardo.

## **§ 15 Regolamento interno**

1. Prescrizioni particolareggiate circa l'uso della comproprietà e delle parti comuni possono essere previste in un regolamento interno. Esse vengono decise e modificate dall'assemblea dei comproprietari a maggioranza semplice, su proposta dell'amministratore.
2. Il regolamento interno è pure vincolante per persone alle quali il comproprietario ha affidato in uso gli spazi sottoposti a diritto esclusivo.

**D Spese per l'amministrazione e la manutenzione delle parti utilizzate in comune**

## **§ 16 Concetto delle spese comuni**

1. Sono comuni tutte le spese che nascono dall'uso, dalla manutenzione e dal rinnovamento delle parti comuni e dall'amministrazione comune.
2. Ne fanno parte in particolare:
  - a) Le spese per la manutenzione corrente, (inclusa la pulizia), la riparazione ed il rinnovamento delle parti comuni dell'immobile, come pure degli impianti e installazioni comuni.
  - b) Le spese di esercizio degli impianti ed installazioni comuni.
  - c) Le spese per lavori straordinari di rinnovamento e di

- d) modifica.
- e) Contributi di diritto pubblico ed imposte nella misura in cui gravano i comproprietari globalmente .
- f) Premi o quote di premio per l'assicurazione del fabbricato o di tutto il complesso „Albarella Neve“ contro l'incendio, i danni d'acqua e la responsabilità civile del proprietario dell'opera ecc.
- g) Le spese dell'amministrazione in particolare l'indennità all'amministratore.
- h) Versamenti nel fondo rinnovamento.

## § 17 Regola per la ripartizione delle spese comuni

1. In quanto di seguito non sia prevista nessuna diversa regola, le spese vengono sostenute dai comproprietari nella proporzione della loro quota di valore.
2. Se la misura dell'uso delle singole installazioni per ragioni che non sono da attribuire al comproprietario, ha subito un cambiamento durevole ed importante può essere richiesta un'altra ripartizione.
3. Se un comproprietario con circostanze che sono da attribuire al suo comportamento, aumenta gli oneri comuni, deve pagare le maggiori spese che ne risultano.
4. Se diverse persone partecipano ad una proprietà per piani, esse rispondono solidalmente della relativa quota di spese.

## § 18 Deroghe alla regola circa la ripartizione delle spese in relazione ai diritti esclusivi

### 1. Spese di riscaldamento

Le spese di riscaldamento per le comproprietà vengono sopportate dai comproprietari secondo la cubatura del loro appartamento se non vi è un'altra base di calcolo.

.

### 2. Acqua calda

Viene applicata la cifra 1 qui sopra.

### 3. Impianti degli ascensori

La manutenzione, l'esercizio ed il rinnovamento degli ascensori, incluse le trombe degli stessi vengono sopportati dai comproprietari come segue:

#### Ascensore sud

Appartamento no. 110	5 quote	23 quote
Appartamento no. 111	3 quote	25 quote
Appartamento no. 112	8 quote	15 quote
Appartamento no. 116	10 quote	35 quote
Appartamento no. 117	6 quote	25 quote
Appartamento no. 118	14 quote	25 quote
Appartamento no. 119	10 quote	25 quote
Appartamento no. 120	10 quote	25 quote
Appartamento no. 126	13 quote	25 quote
Appartamento no. 127	8 quote	25 quote
Appartamento no. 128	18 quote	25 quote
Appartamento no. 129	13 quote	25 quote
Appartamento no. 130	13 quote	25 quote
Appartamento no. 136	15 quote	25 quote
Appartamento no. 137	9 quote	17 quote
Appartamento no. 138	21 quote	39 quote
Appartamento no. 139	15 quote	30 quote
Appartamento no. 140	15 quote	30 quote
Appartamento no. 146	18 quote	30 quote
Appartamento no. 147	11 quote	18 quote
Appartamento no. 148	25 quote	42 quote
Appartamento no. 149	18 quote	33 quote
Appartamento no. 150	18 quote	33 quote
Appartamento no. 156	20 quote	33 quote
Appartamento no. 157	12 quote	20 quote
Appartamento no. 158	28 quote	46 quote
Appartamento no. 159	20 quote	63 quote
Appartamento no. 160	20 quote	63 quote
Appartamento no. 166	23 quote	35 quote
Appartamento no. 167	14 quote	49 quote
Appartamento no. 168	32 quote	53 quote
Appartamento no. 169	23 quote	60 quote
Appartamento no. 170		
Appartamento no. 176		
Appartamento no. 177		
Appartamento no. 178		
Appartamento no. 179		
Appartamento no. 180		
Appartamento no. 186		
Appartamento no. 187		
Appartamento no. 188		
Appartamento no. 189		
Appartamento no. 190		
Appartamento no. 196		
Appartamento no. 197		
Appartamento no. 198		
Appartamento no. 199		
Appartamento no. 200		
Appartamento no. 206		
Appartamento no. 207		
Appartamento no. 208		
Appartamento no. 209		

#### Ascensore nord

Appartamento no. 113	8 quote
Appartamento no. 114	8 quote
Appartamento no. 115	8 quote
Appartamento no. 121	6 quote
Appartamento no. 122	10 quote
Appartamento no. 123	10 quote
Appartamento no. 124	6 quote
Appartamento no. 125	14 quote
Appartamento no. 131	13 quote
Appartamento no. 132	13 quote
Appartamento no. 133	13 quote
Appartamento no. 134	8 quote
Appartamento no. 135	18 quote
Appartamento no. 141	15 quote
Appartamento no. 142	15 quote
Appartamento no. 143	15 quote
Appartamento no. 144	9 quote
Appartamento no. 145	21 quote
Appartamento no. 151	18 quote
Appartamento no. 152	18 quote
Appartamento no. 153	18 quote
Appartamento no. 154	11 quote
Appartamento no. 155	25 quote
Appartamento no. 161	20 quote
Appartamento no. 162	20 quote
Appartamento no. 163	20 quote
Appartamento no. 164	12 quote
Appartamento no. 165	28 quote
Appartamento no. 171	23 quote
Appartamento no. 172	23 quote
Appartamento no. 173	23 quote
Appartamento no. 174	14 quote
Appartamento no. 175	32 quote
Appartamento no. 181	25 quote
Appartamento no. 182	25 quote
Appartamento no. 183	25 quote
Appartamento no. 184	15 quote
Appartamento no. 185	35 quote
Appartamento no. 191	28 quote
Appartamento no. 192	28 quote
Appartamento no. 193	28 quote
Appartamento no. 194	17 quote
Appartamento no. 195	39 quote
Appartamento no. 201	30 quote
Appartamento no. 202	30 quote
Appartamento no. 203	30 quote
Appartamento no. 204	18 quote
Appartamento no. 205	42 quote
Appartamento no. 210	33 quote
Appartamento no. 211	33 quote
Appartamento no. 212	33 quote
Appartamento no. 213	20 quote
Appartamento no. 214	46 quote
Appartamento no. 215	63 quote
Appartamento no. 216	63 quote
Appartamento no. 217	35 quote
Appartamento no. 218	49 quote
Appartamento no. 219	53 quote
Appartamento no. 220	60 quote

3. Un comproprietario che ha arredato strutturalmente i suoi locali con spese straordinarie, deve pagare una quota di premio addizionale se non conclude un'assicurazione addizionale per conto proprio.

## **§ 23 Lavori necessari e urgenti di manutenzione e di riparazione**

1. La comunità deve far eseguire tutti i lavori di manutenzione, di ripristino e di rinnovamento necessari per il mantenimento del valore e della possibilità di usare l'immobile. Nel quadro delle sue competenze, questi lavori vengono ordinati dall'amministratore.
2. Se questi lavori o gli atti amministrativi necessari a ciò non vengono decisi dall'assemblea dei comproprietari, ogni comproprietario può richiedere dal giudice che ordini o che autorizzi l'amministratore od un terzo a ordinargli e ad eseguirli.
3. In caso di bisogno ogni comproprietario può di sua propria iniziativa prendere delle misure urgenti, che devono essere prese immediatamente per preservare un oggetto da danno imminente o crescente, se l'amministratore non prende nessuna disposizione.
4. In tutti i casi i comproprietari sopportano le spese che ne risultano in proporzione delle loro quote.

## **§ 24 Modifiche utili dell'immobile**

1. Modifiche dell'immobile che hanno per scopo un aumento del suo valore o un miglioramento dell'economicità o della sua utilità non possono essere eseguite senza il consenso di un comproprietario che con tali modifiche viene pregiudicato notevolmente nell'uso o nell'impiego del suo appartamento così come finora destinato.
2. Se la modifica implica una spesa per il comproprietario, che non si può imporgli, in quanto per esempio sproporzionata al valore della sua quota, la stessa potrà essere fatta senza il suo consenso, se gli altri comproprietari assumono la sua parte di spesa, che superi l'importo a lui imponibile.

## **§ 25 Misure che servono all'abbellimento o alla comodità**

1. Lavori che servono soltanto o prevalentemente all'abbellimento o alla comodità nell'uso possono essere eseguiti soltanto con l'approvazione di tutti i comproprietari.
2. Se il lavoro viene deciso dalla maggioranza di tutti i comproprietari, che allo stesso tempo rappresentano la maggioranza delle quote, esso potrà essere eseguito anche contro la volontà di un comproprietario non consenziente, in quanto gli altri comproprietari gli risarciscono il pregiudizio temporaneo ed assumono la sua parte di spesa.
3. I comproprietari che non versano un contributo per le spese di tali lavori possono utilizzare gli impianti e le installazioni così fatte solo se rifondono in seguito la parte corrispondente ai costi originari.

## **§ 26 La distruzione del fabbricato**

1. Se il fabbricato viene distrutto per più della metà del suo valore e se la sua ricostruzione non è possibile senza un onere difficilmente sopportabile o soltanto con la rinuncia di vari locali che sono assegnati in diritto esclusivo, vi è la possibilità per ogni comproprietario di chiedere la cessazione della comunità. Valgono per ciò le disposizioni del § 50.
2. I comproprietari che desiderano continuare la comunità possono prevenire la sua cessazione con indennizzo dei rimanenti comproprietari al valore venale in caso di ricostruzione.
3. Per la decisione sulla ricostruzione sono applicabili le disposizioni circa le modifiche utili del fabbricato (§ 24).

## **F: L'amministrazione**

### **§ 27 I titolari dell'amministrazione**

## **§ 19 Fondo di rinnovamento**

1. A parziale copertura delle spese di manutenzione, di riparazione e di rinnovamento incombenti ai comproprietari viene creato un fondo di rinnovamento. Questo fondo viene alimentato da contributi annuali, il cui ammontare viene deciso dall'assemblea dei comproprietari. Di regola non devono sorpassare in totale un mezzo per cento del valore del fabbricato.
2. Il fondo di rinnovamento non deve più essere alimentato quando ha raggiunto il due per cento del valore del fabbricato. Fintanto che il fondo non avrà sorpassato l'uno per cento del valore del fabbricato non dovranno essergli addebitate spese di manutenzione e di riparazione.
3. Spese a carico del fondo di rinnovamento richiedono una decisione dell'assemblea dei comproprietari; rimane riservato il pagamento di costi per spese necessarie e non differibili, per la copertura delle quali l'amministratore non dispone di altri mezzi.
4. In nessuna circostanza il comproprietario ha diritto al rimborso della sua quota nel fondo di rinnovamento.

## **§ 20 Riscossione dei contributi e anticipi**

1. I contributi e gli anticipi vengono riscossi dall'amministratore.
2. I comproprietari pagano adeguati anticipi per le spese comuni, il cui ammontare viene fissato dall'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore, unitamente alla decisione sul preventivo annuale, per ogni anno d'esercizio.
3. Gli anticipi sono da pagare di volta in volta al primo di ogni trimestre. Annualmente a conclusione dell'anno d'esercizio al 30 giugno ne viene fatto un resoconto.
4. Debitore per quote di spese non coperte da anticipi sarà il rispettivo comproprietario alla fine dell'anno d'esercizio.

## **§ 21 Garanzia dei contributi per le spese comuni**

1. Per i contributi decorsi negli ultimi tre anni la comunione ha diritto all'iscrizione di un'ipoteca legale sulla quota del comproprietario moroso.
2. L'iscrizione deve essere richiesta dall'amministratore a nome della comunione entro termine utile.
3. Inoltre alla comunione compete un diritto di ritenzione per le medesime pretese di contributi sui beni mobili che si trovano nei locali del comproprietario e che fanno parte del loro arredamento e del loro uso.
4. Un diritto di pegno e di ritenzione esiste anche per le pretese che risultano da forniture d'acqua calda e riscaldamento, come pure da richieste per sostituzioni eseguite.

## **E: MANUTENZIONE, TRASFORMAZIONE E RINNOVAMENTO DEL FABBRICATO**

### **§ 22 Assicurazione dello stabile**

1. È compito dell'amministratore provvedere all'assicurazione del fabbricato contro l'incendio e gli altri rischi, come pure per la responsabilità civile del proprietario dell'opera, ecc. (vedasi più avanti il § 42 i).
2. L'amministratore è autorizzato a far il diritto, a spese della comunità dei comproprietari, a concludere un'assicurazione contro tutti i rischi che gli appaiono necessari per tutto il complesso „Albarella Neve“.

Sono titolari dell'amministrazione l'assemblea dei comproprietari, il suo comitato come pure l'amministratore.

#### a) L'assemblea dei comproprietari

### § 28 Competenza

1. L'assemblea dei comproprietari decide tutti gli affari amministrativi che secondo la legge, l'atto di costituzione o il regolamento appartengono agli affari comuni ed in quanto non sono assegnati all'amministratore.
2. In quanto la legge non contenga disposizioni speciali, sono analogamente applicabili le prescrizioni del diritto delle associazioni.
3. Spettano in particolare all'assemblea le seguenti funzioni e competenze:
  - a) Nomina e revoca dell'amministratore, come pure la sua sorveglianza.
  - b) L'approvazione del conto annuale e della ripartizione delle spese tra i comproprietari.
  - c) La determinazione dell'ammontare dei versamenti nel fondo di rinnovamento.
  - d) L'approvazione del preventivo e la determinazione degli anticipi da effettuare dai comproprietari per le loro quote di spese.
  - e) Il discarico dell'amministratore.
  - f) L'autorizzazione all'amministratore a stare in lite.
  - g) La nomina del comitato dei comproprietari.
  - h) La designazione del sostituto amministratore.
  - i) L'emanazione di un regolamento interno e di altre prescrizioni sull'uso delle parti comuni.
  - j) L'emanazione del regolamento per l'amministratore.
  - k) La decisione sui ricorsi contro provvedimenti dell'amministratore.

### § 29 Convocazione e direzione dell'assemblea

1. L'assemblea è convocata per iscritto dall'amministratore con l'osservanza di un termine di almeno 20 giorni e l'indicazione degli oggetti da trattare.
2. Il conto annuale, come pure proposte concernenti la ripartizione delle spese, devono essere notificate ai comproprietari entro lo stesso termine o essere esposte nel fabbricato con avvertenza corrispondente.
3. L'assemblea annuale ordinaria ha luogo ogni anno al più tardi entro la fine di ottobre.
4. Le assemblee straordinarie hanno luogo ogni qualvolta l'amministratore lo considera necessario o se il comitato o più comproprietari, che possiedono almeno un quinto delle quote, lo richiedono.
5. Se manca un amministratore o se egli non dà seguito alla richiesta di convocazione di un comproprietario, la stessa può essere convocata da ognuno dei comproprietari.
6. L'amministratore presiede l'assemblea in quanto non diversamente disposto.
7. Le decisioni dell'assemblea devono essere verbalizzate ed il verbale deve essere custodito dall'amministratore o, se un tale non esiste, dal comproprietario che presiede l'assemblea.

### § 30 Costituzione dell'assemblea

1. L'assemblea è legalmente costituita con l'intervento o la rappresentanza della metà di tutti i comproprietari, ma di almeno due, che allo stesso tempo rappresentino la metà del valore della cosa.
2. Se l'assemblea non è in numero, è convocata una seconda assemblea, che non può aver luogo prima della scadenza di dieci giorni dalla prima.
3. L'assemblea di seconda convocazione delibera validamente con l'intervento o la rappresentanza di un terzo di tutti i comproprietari, ma di almeno due.

### § 31 Esercizio del diritto di voto

1. Ove un'unità di piano appartenga a più persone in comune, esse hanno diritto collettivamente a un voto, reso da un rappresentante da loro designato.
2. Se a un comproprietario appartiene più di un'unità di piano, egli può far valere i diritti per ogni unità di piano di comproprietà separatamente, può esercitare tanti voti quante quote di comproprietà possiede.
3. Un comproprietario può farsi rappresentare da un terzo che non deve necessariamente far parte della comunità.
4. Comproprietari che hanno il loro domicilio all'estero devono designare mandatario per il recapito che abbia la sua residenza in Svizzera.

### § 32 Diritto di voto degli usufruttuari

1. L'usufruttuario di un'unità di piano si accorda con il proprietario circa l'esercizio del diritto di voto.
2. In quanto un'intesa non è stata conclusa, l'usufruttuario esercita il voto in tutte le questioni amministrative. Soltanto per i lavori di costruzione, meramente utili, o diretti all'abbellimento o alla comodità, il proprietario è considerato quale avente diritto di voto.

### § 33 La deliberazione in generale

1. L'assemblea prende le sue decisioni a maggioranza dei comproprietari votanti, in quanto né il regolamento né la legge prescrivano diversamente.
2. In caso di parità di voti decide l'amministratore.
3. Ogni deliberazione dell'assemblea dei comproprietari può essere sostituita dall'approvazione scritta di tutti i comproprietari.

### § 34 Maggioranza qualificata

Richiede la maggioranza di tutti i comproprietari, che allo stesso tempo rappresentano più della metà delle quote:

- a) L'ordine di lavori di rinnovamento e di trasformazione che perseguono un aumento del valore o un miglioramento dell'economicità del fabbricato.
- b) L'emanazione e la modifica del presente regolamento (vedasi anche § 35 lettera a).

### § 35 Unanimità

Richiedono l'approvazione di tutti i comproprietari:

- a) Decisioni concernenti la modifica del regolamento in quanto essa si riferisce a
  1. La competenza per affari amministrativi e il vincolo di decisioni dell'assemblea dei comproprietari.
  2. La ridefinizione delle parti del fabbricato sottoposte al diritto esclusivo (separazioni di locali; § 2).
  3. La destinazione delle unità di piano (§ 8).
  4. La modifica delle disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario (§ 48).
- b) Con riserva del § 25 cpv. 2, le decisioni circa lavori che servono soltanto od in prevalenza all'abbellimento od alla comodità.
- c) La decisione circa la cessazione della comproprietà (§ 50).

### § 36 Impugnazione delle decisioni dell'assemblea

Decisioni dell'assemblea dei comproprietari che violano la legge, l'atto di costituzione od il regolamento, possono essere impugnate davanti al giudice da ogni comproprietario entro il termine di un mese dopo che ne sia venuto a conoscenza.

#### c) Il comitato dei comproprietari

### § 37

1. L'assemblea dei comproprietari designa nel suo seno, di volta in volta per la durata di quattro anni, un comitato di tre o più persone, il quale si costituisce autonomamente.
2. Al comitato spettano i seguenti compiti:
  - a) Consigliare l'amministratore.
  - b) Verificare la gestione dell'amministratore e darne un rendiconto all'assemblea dei comproprietari.
  - c) Preparare gli affari dell'assemblea dei comproprietari d'accordo con l'amministratore.
  - d) Attendere ai propri affari che gli sono affidati dall'assemblea dei comproprietari.

### **c) L'amministratore**

#### **§ 38 Nomina e revoca**

1. L'assemblea elegge un amministratore, che può essere un comproprietario o un terzo. L'amministratore deve disporre delle necessarie capacità ed esperienze per eseguire i compiti che gli spettano. Può pure essere nominata una persona giuridica.
2. Se l'assemblea non riesce ad eleggere l'amministratore, ogni comproprietario può chiedere la sua nomina al giudice. Lo stesso diritto spetta anche a creditori pignoratizi ed ad altre persone che hanno un legittimo interesse.
3. L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Rimangono riservate le sue pretese contrattuali.
4. Se l'assemblea dei comproprietari rifiuta la revoca dell'amministratore con l'inosservanza di motivi importanti, ogni comproprietario può, entro il termine di un mese, chiedere la sua revoca al giudice.

#### **§ 39 Accordi con l'amministratore**

1. La comunità dei comproprietari conclude con l'amministratore un contratto che regola in particolare la durata della sua funzione, la risoluzione del suo contratto ed i principi per la valutazione della sua indennità.
2. La nomina dell'amministratore avviene la prima volta per la durata di due anni. Dopo di che la nomina viene prorogata di volta in volta d'un altro anno se l'assemblea non prende un'altra decisione.

#### **§ 40 La supplenza dell'amministratore**

1. L'amministratore viene sostituito dal presidente del comitato dei comproprietari.
2. Se un tale presidente non è stato nominato, l'assemblea dei comproprietari designa un supplente dal suo seno.
3. Il supplente agisce al posto dell'amministratore, se lo stesso è impedito per motivi di fatto o di diritto ed un rinvio dell'atto non è possibile.

#### **§ 41 Compiti e competenze dell'amministratore in generale**

1. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune secondo le prescrizioni della legge e del regolamento, osservando le decisioni dell'assemblea dei comproprietari.
2. Egli sorveglia che nell'esercizio dei diritti esclusivi e nell'uso delle parti comuni, le prescrizioni della legge, del regolamento e del regolamento interno vengano osservati.
3. L'amministratore può ordinare delle riparazioni e degli acquisti fino all'ammontare di Fr. 2'000.-- (franchi duemila) in singoli casi, però non più di Fr. 5'000.-- (franchi cinquemila) all'anno, per sua propria competenza.
4. L'amministratore assiste alle assemblee dei comproprietari soltanto con voto consultivo a meno che lui stesso non sia comproprietario.

5. Può essere emanato un regolamento che specifichi la posizione ed i compiti dell'amministratore.

#### **§ 42 Singole competenze dell'amministratore e suoi compiti**

All'amministratore spetta in particolare:

- a) Di provvedere all'amministrazione ordinaria della casa.
- b) Di allestire ogni anno, per l'assemblea dei comproprietari, un rapporto sulla gestione d'affari e sui conti.
- c) Di sottoporre ai comproprietari una proposta per il seguente anno civile, pure determinante per la commisurazione provvisoria dei contributi (anticipi) dei comproprietari.
- d) Di ripartire tra i singoli comproprietari i costi e gli oneri comuni, di mettere in conto i loro contributi e di incassarli.
- e) Di amministrare i mezzi finanziari disponibili e di impiegarli secondo le norme.
- f) Di tenere con cura i libri, i verbali ed i registri della comunione dei comproprietari, come pure di provvedere alla loro regolare custodia.
- g) Di dare ai comproprietari informazioni su precisi affari comuni e di dar loro modo di consultare i relativi libri e documenti.
- h) Di eseguire le decisioni dell'assemblea dei comproprietari.
- i) Di concludere i contratti d'assicurazione.
- j) Di custodire tutti gli atti che si riferiscono ai fabbricati (piani di costruzione, piani e documenti sulle condizioni di carico e la funzione statica delle singole parti della costruzione).
- k) Di prendere tutte le misure che non possono essere procrastinate per preservare la comunione da danni imminenti o crescenti.
- l) Di locare locali comuni.
- m) Di assumere e sorvegliare il portinaio.

#### **§ 43 Rappresentanza della comunione**

1. Nei limiti dei compiti che gli spettano, l'amministratore rappresenta verso i terzi, in tutti gli affari dell'amministrazione comune, sia la comunione come pure i comproprietari.
2. Per rappresentare i comproprietari in cause civili l'amministratore necessita del consenso dell'assemblea dei comproprietari.
3. Per la rappresentanza dei comproprietari nel procedimento per ottenere il rilascio di ordinanze precauzionali, l'autorizzazione può essere data all'amministratore anche successivamente.

#### **§ 44 Responsabilità della comunione per atti dell'amministratore**

Né la comunione dei comproprietari, né essi stessi vengono vincolati da atti dell'amministratore che non sono negozi giuridici.

#### **§ 45 Ricorso contro provvedimenti dell'amministratore**

1. Contro provvedimenti indipendenti dell'amministratore il comproprietario colpito può, entro quattordici giorni, far ricorso all'assemblea dei comproprietari.
2. L'assemblea dei comproprietari decide in via definitiva circa il ricorso.

**C) Cambiamenti dell'effettivo dei comproprietari e cessazione della comproprietà**

**§ 46 Alienazione e aggravio**

La comproprietà è alienabile e trasmissibile per eredità. Ogni comproprietario ha il diritto di gravare a suo compiacimento la sua unità di piano.

**§ 47 Situazione giuridica dell'acquirente**

1. I regolamenti d'amministrazione e d'utilizzazione stipulati e decisi dai comproprietari (atto di costituzione, regolamento, regolamento interno), come pure le deliberazioni d'amministrazione prese da loro, come pure eventuali sentenze e provvedimenti giudiziali sono senz'altro vincolanti per tutti i successori in diritto di un comproprietario (per esempio acquirente) e per l'acquirente di un diritto reale limitato ad una unità di piano (per esempio creditore pignoratizio).
2. Ogni comproprietario è tenuto a dar conoscenza ad un successore in diritto degli obblighi che risultano da convenzioni e dal regolamento.
3. L'amministratore è obbligato, su richiesta dell'attuale comproprietario, ad informare ampiamente e in modo completo il futuro acquirente di una unità di piano o di un diritto reale sulla stessa, sul regolamento d'uso e d'amministrazione esistente.
4. L'acquirente di una unità di piano deve mettere immediatamente l'amministratore a conoscenza del trapasso di proprietà.

**§ 48 Esclusione di un comproprietario**

1. Un comproprietario può essere escluso dalla comunità se, con il suo proprio comportamento o con quello di persone alle quali ha ceduto l'uso della cosa o delle quali deve rispondere, ha violato così gravemente i suoi obblighi verso tutti o singoli comproprietari, da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione.
2. L'esclusione avviene mediante sentenza del giudice su azione di uno o più comproprietari, che è/sono stato/i autorizzato/i a ciò dopo delibera dell'assemblea dei comproprietari, presa a maggioranza semplice. Il comproprietario da escludere non viene contato per la delibera.
3. Se l'escluso non vende la sua unità di piano entro il termine convenuto o assegnato dal giudice, si procederà con la vendita ai pubblici incanti secondo le prescrizioni sulla realizzazione forzata di immobili. L'amministratore può fare domanda di vendita all'asta.

**§ 49 Esclusione di altri aventi diritto**

Le disposizioni sull'esclusione sono analogamente applicabili, a persone che possiedono un diritto d'usufrutto o d'abitazione alla quota di comproprietà o che godono della stessa a norma d'un contratto d'affitto o di locazione annotato nel registro fondiario.

**§ 50 Estinzione della proprietà per piani**

1. La proprietà per piani può essere estinta da un accordo fra tutti i comproprietari.
2. Rimane riservata l'estinzione in caso di distruzione del fabbricato.
3. Se la proprietà per piani viene estinta in seguito ad alienazione di tutto l'immobile, in assenza di diversi accordi i comproprietari dividono il ricavato nella proporzione del valore delle loro quote.

**I: DIVERSI**

**§ 52 Annotazione del regolamento**

1. Il presente regolamento sull'uso e l'amministrazione deve essere annotato nel registro fondiario.

2. L'amministratore è tenuto a provvedere all'annotazione di tutte le modifiche del presente regolamento.

**§ 53 Modifiche del regolamento**

1. Il presente regolamento può essere modificato in ogni momento dall'assemblea dei comproprietari.
2. E' richiesta la maggioranza dei comproprietari, che contemporaneamente possiedono più della metà delle quote.
3. Rimane riservato il consenso di tutti i comproprietari dove ciò è prescritto.

**§ 54 Foro competente e clausola di domicilio**

1. I comproprietari si sottopongono per tutte le loro controversie relative alla comunione al foro competente del luogo di situazione dell'immobile, ed in caso di domicilio all'estero espressamente per eventuali procedure esecutive. Essi eleggono allora un domicilio legale nel luogo locale o nella residenza d'affari dell'amministratore.
2. Notifiche al comproprietario possono essere effettuate validamente al recapito dell'amministratore. Quest'ultimo si assume la responsabilità che il comproprietario, quando è necessario, venga a conoscenza del contenuto di tale notifica entro termine utile.

**§ 55 Rimando alle prescrizioni legali**

1. In quanto il presente regolamento non prescriva diversamente, fanno stato le disposizioni del codice civile svizzero sulla proprietà per piani (art. 712 a segg.) e quelle sulla comproprietà (art. 647 e segg.).
2. All'assemblea dei comproprietari e al comitato sono applicabili le norme concernenti gli organi dell'associazione (art. 64 e segg.).

S. Bernardino, 11.10.2013

per la comproprietaria:

Reviamco SA

Remo Villat