

PER L'USO E L'AMMINISTRAZIONE DELLA PROPRIETA' PER PIANI DELLA  
PARTICELLA NR. 2188 IN SAN BERNARDINO

RESIDENCE SUD

## A. SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETA'

### § 1. Oggetto della proprietà per piani (PPP)

1. Il presente regolamento si riferisce al fabbricato edificato sulla particella N. 2188, piano N. 45, foglio di registro N. 45 denominato "Residence Sud" in San Bernardino.
2. Ogni unità di proprietà per piani, costituisce una quota di comproprietà che dà ai proprietari il diritto d'uso esclusivo di determinate parti dell'edificio.

### § 2. Suddivisione dell'immobile

1. L'immobile è suddiviso, come da iscrizione al registro fondiario, in unità di proprietà per piani, per ciascuna delle quali è aperto un foglio particolare nel registro fondiario (vedi atto di costituzione della proprietà per piani).
2. La suddivisione dell'immobile risulta dai piani dettagliati che fanno parte integrante della costituzione della proprietà per piani e del presente regolamento.
3. Il diritto d'uso esclusivo è indivisibile dalla quota condominiale alla quale corrisponde.

### § 3. Modifiche delle quote di comproprietà

1. Per la modifica delle quote di valore è richiesto il consenso unanime di tutti coloro che vi sono direttamente interessati e la ratifica da parte dell'assemblea dei condomini.
2. La regolamentazione prevista al punto precedente vale anche per qualsiasi mutamento nell'attribuzione del diritto d'uso esclusivo dei singoli locali.
3. Le modifiche hanno valore solo se eseguite con atto pubblico e se iscritte nel registro fondiario.
4. Ogni comproprietario può chiedere la rettifica delle quote se queste fossero state calcolate erroneamente o se risultassero inesatte a seguito di modifiche apportate alla costruzione o alle sue adiacenze.
5. La suddivisione o la riunificazione di unità per piani deve essere approvata dall'assemblea dei condomini.

### § 4. Parti sulle quali esiste un diritto d'uso esclusivo

1. Il diritto d'uso esclusivo si riferisce ai vani ed agli impianti che fanno parte della singola proprietà per piani. L'ubicazione e l'ampiezza dei locali risultano dai piani dettagliati dell'atto di costituzione della proprietà per piani.
2. Oggetto del diritto d'uso esclusivo sono in particolare:
  - a) i muri divisorii interni non aventi funzione portante
  - b) i pavimenti, la loro copertura e l'intonaco dei soffitti
  - c) il rivestimento delle pareti dei locali in uso esclusivo
  - d) le porte (escluse quelle che danno su vani comuni)
  - e) gli armadi a muro
  - f) gli arredi della cucina e dei servizi
  - g) le condotte, a partire dal punto in cui si dipartono dalla rete principale

### § 5. Parti comuni

1. Parti comuni sono in modo particolare:
  - a) il sedime su cui sorge l'edificio;
  - b) le parti essenziali della costruzione che determinano la forma esteriore, la forma dei locali di altri comproprietari nonché la struttura, la solidità e la funzionalità dell'edificio;
  - c) gli impianti che servono anche agli altri comproprietari per l'uso dei loro locali, indifferentemente dal fatto che essi si trovino all'interno o all'esterno dei locali per i quali esiste un diritto d'uso esclusivo.

2. Sono pure parti comuni i seguenti locali:
  - a) lavanderia ed essicatoio
  - b) deposito biciclette ed altro
  - c) deposito sci
  
3. In comune sono pure gli accantonamenti fatti per l'amministrazione della proprietà, le scorte di combustibile, così come le apparecchiature per la pulizia e la manutenzione delle parti comuni.
  
4. Determinate parti comuni vengono date in uso esclusivo a singole proprietà condominiali come segue:
 

a) 1. La terrazza in superficie all'appartamento	7 D 2
2. La terrazza in superficie all'appartamento	5 E 1
b) 1. La terrazza tetto all'appartamento	5 G 3 (duplex)
2. La terrazza tetto all'appartamento	6 I 1
3. La terrazza tetto all'appartamento	7 L 1 (duplex)
c) 1. La cantina N. 1 all'appartamento	5 E 1
2. La cantina N. 2 all'appartamento	5 E 2
3. La cantina N. 3 all'appartamento	5 E 3
4. La cantina N. 4 all'appartamento	5 E 4
5. La cantina N. 5 all'appartamento	5 F 1
6. La cantina N. 6 all'appartamento	5 F 2
7. La cantina N. 7 all'appartamento	5 F 3
8. La cantina N. 8 all'appartamento	5 F 4
9. La cantina N. 9 all'appartamento	5 G 1
10. La cantina N. 10 all'appartamento	5 G 2
11. La cantina N. 11 all'appartamento	7 D 1
12. La cantina N. 12 all'appartamento	7 D 2
13. La cantina N. 13 all'appartamento	7 E 1
14. La cantina N. 14 all'appartamento	7 E 2
15. La cantina N. 15 all'appartamento	7 F 1
16. La cantina N. 16 all'appartamento	7 F 2
17. La cantina N. 17 all'appartamento	7 G 1
18. La cantina N. 18 all'appartamento	7 G 2
19. La cantina N. 19 all'appartamento	7 H 1
20. La cantina N. 20 all'appartamento	7 H 2
21. La cantina N. 21 all'appartamento	7 I 1
22. La cantina N. 22 all'appartamento	7 I 2
23. La cantina N. 23 all'appartamento	6 E 3
24. La cantina N. 24 all'appartamento	6 F 3
25. La cantina N. 25 all'appartamento	6 G 3
26. La cantina N. 26 all'appartamento	6 H 3
27. La cantina N. 27 all'appartamento	7 L 1
28. La cantina N. 28 all'appartamento	6 D 1
29. La cantina N. 29 all'appartamento	6 E 2
30. La cantina N. 30 all'appartamento	6 F 2
31. La cantina N. 31 all'appartamento	6 G 2
32. La cantina N. 32 all'appartamento	6 H 2
33. La cantina N. 33 all'appartamento	6 I 1
34. La cantina N. 34 all'appartamento	6 E 1
35. La cantina N. 35 all'appartamento	6 F 1
36. La cantina N. 36 all'appartamento	6 G 1
37. La cantina N. 37 all'appartamento	6 H 1
38. La cantina N. 38 all'appartamento	5 G 3

Le spese di manutenzione di queste parti comuni sono a carico degli eventi diritto all'uso esclusivo.  
Quanto stabilito al presente punto 4 può essere modificato solo con il consenso di tutti i condomini.

## B. USO DEI LOCALI E DELLE ATTREZZATURE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

### § 6. Norme generali

1. Il condominio può disporre liberamente dei propri vani sempre che ciò non leda gli interessi degli altri condomini o del condominio e rispettando quanto previsto dal regolamento condominiale.
2. Il proprietario può sopprimere o trasformare parti del proprio appartamento, purchè non arrechi pregiudizio alla staticità, alla struttura ed alla solidità dell'immobile, agli appartamenti degli altri condomini e purchè non modifichi l'aspetto architettonico esterno dell'edificio.  
Sono riservate le norme di polizia edilizia.
3. Trasformazioni dell'immobile tali da rendere più difficile o addirittura impossibile ad un condomino l'uso dei propri locali possono essere eseguite solo con il suo consenso.

### § 7. Limitazione del diritto d'uso

1. Ai condomini è vietato l'uso e la trasformazione dei propri locali se questo arreca danno alle parti comuni, pregiudica la loro funzione, compromette il valore o l'aspetto del fabbricato o arreca molestia o danno agli altri condomini.
2. È vietato in particolare:
  - a) caricare in modo eccessivo i pavimenti dei propri locali;
  - b) tenere nel proprio appartamento o nei vani comuni esplosivi o materiale che crei pericolo d'incendio;
  - c) creare umidità che rechi danno all'immobile o a singole parti dell'edificio;
  - d) usare del proprio appartamento in modo da dare un aspetto indecoroso allo stabile;
  - e) esporre sui muri del proprio appartamento o su altre parti dell'edificio, cartelli o iscrizioni di ogni genere, senza il consenso dell'amministrazione.
3. Restano riservate le disposizioni dell'ordinamento del palazzo.

### § 8. Destinazione dei locali

1. Le unità condominiali possono essere utilizzate solo per gli scopi previsti nell'atto di costituzione della proprietà per piani e nel regolamento condominiale.
2. Le unità condominiali sono destinate ad uso di appartamenti di vacanza o quali vere e proprie abitazioni.

Per modificare la destinazione delle unità condominiali è necessario il consenso di tutti i condomini.

### § 9. Obbligo di manutenzione delle unità condominiali

1. Ogni proprietario deve provvedere a proprie spese alla manutenzione dei locali e degli impianti di cui ha il godimento esclusivo in modo di assicurare un buon aspetto ed uno stato ineccepibile alla costruzione.
2. Competono in particolare ai singoli proprietari le spese per la manutenzione e le riparazioni:
  - a) delle porte dei singoli appartamenti;
  - b) delle finestre.
3. Se il proprietario non esegue i lavori di manutenzione nell'interesse del buon aspetto dell'edificio, l'amministratore può, dopo diffida, fare eseguire i lavori a spese del condomino diffidato.
4. Contro tale diffida il proprietario può ricorrere alla assemblea dei condomini entro 10 giorni; quest'ultima deciderà a maggioranza semplice circa l'opportunità di eseguire i lavori.

#### § 10. Accesso agli appartamenti

1. Il condomino deve concedere all'amministratore o ad altri autorizzati l'accesso nei suoi vani per permettere la constatazione e la riparazione di eventuali danni.
2. Le medesime disposizioni valgono anche per l'esecuzione di lavori di riparazione o di riattazione del fabbricato.
3. I vani del condominio dovranno essere usati col massimo riguardo e cautela.

#### § 11. Responsabilità dei condomini

1. Il condomino risponde verso la comunità affinché tutti coloro che usufruiscono della sua unità condominiale rispettino le norme vigenti nel condominio.
2. Il condomino può essere obbligato a disdire o, in casi gravi, rompere il contratto di affitto col suo locatario qualora quest'ultimo malgrado ripetute diffide, non si attenesse al regolamento condominiale.  
Tale competenza spetta all'amministrazione.

#### § 12. Concessione dell'uso a terzi

Il condomino che concede l'uso della sua proprietà a un terzo per una certa durata è tenuto a notificare il fatto all'amministratore.

### C. UTILIZZAZIONE DELLE PARTI E DEGLI IMPIANTI COMUNI

#### § 13. Generalità

1. Ogni condomino è autorizzato a utilizzare le parti e gli impianti comuni, in quanto ciò corrisponda all'uguale diritto degli altri condomini e dall'interesse della comunità condominiale. Riservato il diritto d'uso esclusivo previsto alla cifra 4 del paragrafo 5.
2. Non è consentito:
  - a) apportare delle modifiche alle parti comuni dell'edificio;
  - b) depositare, nelle parti comuni, ed in particolare nei vani scala e nelle entrate, qualsiasi oggetto che ostacoli l'uso o che pregiudichi l'ordine e il buon aspetto del fabbricato;
  - c) apporre cartelli con iscrizioni di nomi o di ditte all'entrata dell'immobile o in altre parti dello stesso senza l'approvazione dell'amministratore. Quest'ultimo potrà stabilire delle norme riguardanti la grandezza, l'esecuzione e la disposizione di detti cartelli.

#### § 14. Uso degli impianti comuni

1. Nell'uso degli impianti e delle attrezzature comuni ciascun condomino e gli altri utenti del condominio dovranno attenersi alle disposizioni stabilite dalla assemblea dei condomini su proposta dell'amministratore e dovranno astenersi da ogni uso indiscriminato.
2. Nell'utilizzare gli impianti i condomini e gli altri utenti del condominio dovranno usare riguardo e diligenza.

#### § 15. Ordinamento della casa

1. Disposizioni particolareggiate per l'uso del condominio e delle parti comuni potranno essere emanate sotto forma di un ordinamento della casa. Tale ordinamento dovrà essere approvato dall'assemblea dei condomini a maggioranza semplice; per la sua modifica valgono le medesime disposizioni.
2. L'ordinamento della casa è vincolante non solo per i condomini, ma anche per terzi utenti ai quali i condomini abbiano concesso l'uso dei loro vani.

## D. SPESE DELL'AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI

### § 16. Definizione delle spese comuni

1. Sono comuni tutte le spese derivanti dall'uso, dalla manutenzione, del rinnovo delle parti comuni e quelle dell'amministrazione.
2. In modo particolare sono spese comuni:
  - a) le spese per la manutenzione corrente (compresa la pulizia), il rinnovo delle parti e degli impianti comuni del fabbricato;
  - b) le spese di esercizio degli impianti e degli arredi comuni;
  - c) le spese per lavori di rifacimento e trasformazione straordinari;
  - d) tasse e imposte di diritto pubblico in quanto la loro imposizione avvenga per i condomini congiuntamente;
  - e) premi di assicurazione dell'immobile e delle parti comuni contro l'incendio, i danni della natura e la responsabilità civile
  - f) le spese di amministrazione.

### § 17. Principi la ripartizione delle comuni

1. In quanto non sia disposto altrimenti in appresso, le spese sono assunte dai condomini nella proporzione della loro quota condominiale.
2. Quando l'uso dei singoli impianti ha subito una modifica durevole e rilevante, non imputabile ai condomini, può essere chiesta una diversa ripartizione delle relative spese.
3. Qualora il comportamento particolare di un condomino determini un aumento delle spese comuni, tali maggiori spese saranno a suo esclusivo carico.
4. Se più persone sono titolari della stessa proprietà condominiale, esse rispondono in modo solidale della relativa quota di spese.

### § 18. Norme particolari per la suddivisione dei costi

1. Spese di riscaldamento  
Le spese di riscaldamento verranno assunte da ogni condomino in base alla cubatura dell'appartamento se non vi è un'altra base di calcolo.
2. Spese per l'acqua calda  
Come per il riscaldamento (vedi punto 1).
3. Spese per gli ascensori  
Le spese di manutenzione, di rinnovo (compresa la tromba) e di esercizio degli ascensori, verranno divise tra i condomini nel seguente modo:

#### Ascensore dell'asse N. 5

Appartamento 5 E 1	9 parti
Appartamento 5 E 2	3 parti
Appartamento 5 E 3	3 parti
Appartamento 5 E 4	6 parti
Appartamento 5 F 1	12 parti
Appartamento 5 F 2	4 parti
Appartamento 5 F 3	4 parti
Appartamento 5 F 4	8 parti
Appartamento 5 G 1	20 parti
Appartamento 5 G 2	5 parti
Appartamento 5 G 3	25 parti

L'ascensore dell'asse N. 5 si compone di 99 parti

Ascensore dell'asse N. 6

Appartamento 6 D 1	12 parti
Appartamento 6 E 1	8 parti
Appartamento 6 E 2	4 parti
Appartamento 6 E 3	12 parti
Appartamento 6 F 1	10 parti
Appartamento 6 F 2	5 parti
Appartamento 6 F 3	15 parti
Appartamento 6 G 1	12 parti
Appartamento 6 G 2	6 parti
Appartamento 6 G 3	18 parti
Appartamento 6 H 1	14 parti
Appartamento 6 H 2	7 parti
Appartamento 6 H 3	21 parti
Appartamento 6 I 1	40 parti

L'ascensore dell'asse N. 6 si compone di 184 parti

Ascensore dell'asse N. 7

Appartamento 7 D 1	30 parti
Appartamento 7 D 2	60 parti
Appartamento 7 E 1	40 parti
Appartamento 7 E 2	80 parti
Appartamento 7 F 1	50 parti
Appartamento 7 F 2	100 parti
Appartamento 7 G 1	60 parti
Appartamento 7 G 2	120 parti
Appartamento 7 H 1	70 parti
Appartamento 7 H 2	140 parti
Appartamento 7 I 1	80 parti
Appartamento 7 I 2	160 parti
Appartamento 7 L/M 1	495 parti

L'ascensore dell'asse N. 7 si compone di 1485 parti

4. Spese per la manutenzione delle scale

Per le spese di manutenzione delle scale e dell'eventuale rinnovo delle stesse nei singoli assi, i condomini partecipano nelle stesse proporzioni previste alla cifra 3, § 18.

§ 19. Fondo di rinnovamento

1. Allo scopo di coprire le spese di manutenzione di esercizio e di rinnovo, viene costituito dai condomini un fondo di rinnovamento.  
Esso viene alimentato con contributi annui che saranno decisi dall'assemblea dei condomini. Di regola essi non superano 1/2% (un mezzo per cento) del valore dell'immobile.
2. Il fondo di rinnovamento non dovrà più essere aumentato allorquando avrà raggiunto il 2% (due per cento) del valore dell'immobile.  
Fintanto che il fondo non avrà raggiunto l'1% (uno per cento) del valore dell'immobile, lo stesso non potrà essere utilizzato per spese di manutenzione e rinnovo.
3. Ogni spesa a carico del fondo di rinnovamento, esige una decisione da parte dell'assemblea dei condomini; riservato il caso di spese di carattere urgente, per le quali non siano a disposizione dell'amministratore altri mezzi.
4. Al condomino non compete alcun diritto alla rifusione della sua quota di partecipazione al fondo di rinnovamento.

§ 20. Esazione dei contributi e degli anticipi

1. I contributi e gli anticipi sono incassati dall'amministratore.
2. I condomini sono tenuti a corrispondere anticipi adeguati alle spese comuni. Il loro ammontare viene fissato, su richiesta dell'amministratore dall'assemblea dei condomini per un esercizio e contemporaneamente all'approvazione del preventivo dello stesso.
3. Gli anticipi dovranno essere corrisposti trimestralmente e, più precisamente, entro il primo giorno del trimestre; il conguaglio verrà effettuato alla fine di ogni esercizio ossia al 30.6 di ogni anno.
4. Debitori della parte di spese non coperte dagli anticipi sono i condomini che figurano iscritti alla chiusura dell'esercizio.

§ 21. Garanzia di contributi alle spese comuni

1. Sulla proprietà del condomino che da tre anni non contribuisce al pagamento delle spese comuni, la comunità condominiale è autorizzata a far registrare un diritto di pegno.
2. L'iscrizione va richiesta tempestivamente dall'amministratore a nome della comunità condominiale.
3. Per i crediti suddetti la comunità condominiale ha inoltre il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso o al godimento del medesimo.
4. Il diritto di pegno e di ritenzione esiste anche per i crediti decorrenti da fornitura di acqua calda, riscaldamento, come pure per crediti per riparazioni.

E. MANUTENZIONE - TRASFORMAZIONE E RINNOV O DEL FABBRICATO

§ 22. Assicurazione del fabbricato

1. È compito dell'amministratore provvedere alle varie assicurazioni dell'immobile (vedi lettera i) del paragrafo N. 42.
2. L'amministratore è competente, per ordine della comunità condominiale, per assicurare contro ogni e qualsiasi rischio il complesso di costruzioni denominato "Albarella Neve".
3. Il condomino che abbia aumentato il valore dei suoi locali con investimenti straordinari è tenuto a corrispondere una quota di premio maggiore qualora non avesse previsto un'assicurazione complementare a proprie spese.

§ 23. Lavori di manutenzione di carattere

1. L'unione dei condomini deve provvedere a ordinare tutti i lavori necessari per la manutenzione e il ripristino del fabbricato.  
Nell'ambito della sua competenza, detti lavori verranno ordinati dall'amministratore.
2. Qualora tali lavori oppure gli atti amministrativi pertinenti non vengano decisi dall'assemblea dei condomini, ciascun condomino avrà il diritto di domandare al giudice di prendere le necessarie disposizioni o di autorizzare l'amministratore o un terzo ad ordinarli ed eseguirli.
3. Provvedimenti di carattere urgente, che non consentono dilazioni, allo scopo di preservare la costruzione da danni imminenti che minacciano di aggravarsi, potranno essere presi, se necessario, da ciascuno dei condomini qualora l'amministratore non vi provvedesse.
4. In tutti i casi i condomini sopporteranno le spese proporzionalmente alle loro quote.



§ 24. Trasformazioni utili del fabbricato

1. Trasformazioni dell'immobile suscettibili di comportare un aumento o un miglioramento della economicità o della funzionalità del fabbricato ma che pregiudicassero in modo considerevole e durevole il condomino nell'uso o nell'utilizzo della sua proprietà, in seguito alla trasformazione, possono essere decise solo con il consenso di quest'ultimo.
2. Se la modifica dell'immobile comportasse delle spese che non possono essere ragionevolmente pretese da un condomino, ad esempio poiché esse sono in evidente sproporzione con il valore della sua unità condominiale, la trasformazione potrà essere eseguita senza il suo consenso solo se gli altri condomini assumono la quota parte di spesa eccedente l'importo che si possa ragionevolmente da lui pretendere.

§ 25. Provvedimenti per l'abbellimento ed una maggiore comodità del fabbricato

1. I lavori che servono esclusivamente o in modo preponderante ad abbellire la casa, a migliorare l'aspetto o a renderne più comodo l'uso, possono essere fatti soltanto con il consenso di tutti i comproprietari.
2. Detti lavori possono tuttavia essere decisi dalla maggioranza dei condomini che rappresentino in pari tempo la maggioranza delle quote, anche contro la volontà di un condomino che ne risultasse temporaneamente danneggiato qualora gli altri condomini risarciscano il danno temporaneo e assumano la sua parte di spesa.
3. I condomini che non avessero contribuito a tali lavori, non potranno beneficiare degli impianti e degli arredi relativi se non quando avranno corrisposto la relativa quota in ragione dei costi originali.

§ 26. Distruzione del fabbricato

1. In caso di distruzione dell'edificio con un danno superiore alla metà del suo valore e la sua ricostruzione non fosse possibile se non con oneri gravosi e con la rinuncia a più locali in uso esclusivo, ciascun condomino potrà chiedere lo scioglimento del condominio. Trovano applicazioni in proposito le disposizioni del paragrafo 50.
2. I comproprietari che intendono mantenere il condominio, possono evitare lo scioglimento tacitando gli altri al valore commerciale.
3. Per la decisione circa la ricostruzione trovano applicazione le disposizioni relative alle trasformazioni utili del fabbricato (vedi paragrafo 24).

F. AMMINISTRAZIONE

§ 27. Organi amministrativi

L'amministrazione compete all'assemblea dei condomini, al comitato e all'amministratore.

- a) L'assemblea dei condomini

§ 28. Competenze

1. L'assemblea dei condomini decide tutti gli affari amministrativi che, in conformità della legge, dell'atto di costituzione e del regolamento, sono considerate come questioni comuni e in quanto esse non siano attribuite all'amministratore.
2. In quanto la legge non disponga diversamente, trovano applicazione analoga le disposizioni relative all'associazione.
3. L'assemblea ha in particolare le seguenti competenze:
  - a) di nominare, revocare l'amministratore e di vigilare nel suo operato;
  - b) di approvare ogni anno i conti e la ripartizione delle spese fra i condomini;
  - c) di decidere l'ammontare dei contributi al fondo di rinnovamento;
  - d) di approvare il preventivo e gli anticipi da effettuare dai condomini sulla loro quota di spese;

- e) di dare scarico all'amministratore;
- f) di autorizzare l'amministratore a condurre procedimenti giudiziari;
- g) di nominare il comitato dei condomini;
- h) di nominare il sostituto dell'amministratore;
- i) di emanare un ordinamento per la casa e le prescrizioni per l'uso delle parti comuni;
- k) di emanare l'ordinamento per l'amministrazione;
- l) di decidere i ricorsi con -tro le disposizioni dell'amministratore;
- m) di stabilire le polizze di assicurazione da stipulare con riserva della cifra 2 del paragrafo 22.

#### § 29. Convocazione e direzione dell'assemblea

1. L'assemblea è convocata per scritto dall'amministratore con un preavviso di almeno 10 giorni e con l'indicazione delle trattande all'ordine del giorno.
2. Il conteggio annuale, come pure le proposte circa la ripartizione dei costi comuni, dovranno essere comunicati ai condomini nello stesso termine, oppure depositati presso il condominio avvisandone i condomini.
3. L'assemblea generale ordinaria avrà luogo al più tardi entro la fine di ottobre di ogni anno.
4. Assemblee straordinarie saranno tenute ogni qual volta l'amministratore o il comitato lo riterranno necessario oppure se uno o più condomini, che rappresentano almeno 1/5 delle quote condominiali, lo domandino.
5. Mancando l'amministratore oppure se quest'ultimo non desse seguito alla richiesta di convocazione di un condominio, l'assemblea potrà essere convocata da ciascun condomino.
6. L'assemblea è presieduta dall'amministratore, in quanto non sia deciso altrimenti.
7. Le decisioni dell'assemblea sono verbalizzate dall'amministratore o dal condomino che ha presieduto l'assemblea.

#### § 30. Facoltà di decisione

1. L'assemblea ha facoltà di decidere se è presente la metà dei condomini che rappresentino almeno la metà delle quote; debbono tuttavia essere presenti o rappresentati almeno due condomini.
2. Qualora la partecipazione sia insufficiente, dovrà essere convocata una seconda assemblea, con un intervallo di tempo di almeno 10 giorni.
3. La seconda assemblea avrà facoltà di decidere se sarà presente 1/3 dei condomini; dovranno tuttavia essere presenti o debitamente rappresentati almeno due condomini.

#### § 31. Esercizio del diritto di voto

1. Più persone che siano proprietarie congiuntamente di una quota di proprietà per piani, dovranno esprimere soltanto un voto, tramite un rappresentante che essi indicheranno.
2. Se un condomino ha più appartamenti, egli potrà far valere i diritti per ciascun appartamento; potrà esercitare tanti voti quanti appartamenti possiede, riservate le norme agli art. 712 g cpv 3 e 647 cpv 2 del CCS.
3. Un condomino potrà essere rappresentato da un terzo anche non condomino.
4. I condomini che hanno il loro domicilio all'estero debbono designare una persona svizzera abilitata a ricevere le notifiche.

#### § 32. Diritto di voto in caso di usufrutto

1. Il proprietario e l'usufruttuario di una proprietà per piani dovranno accordarsi circa l'esercizio del diritto di voto.
2. In mancanza di accordi, il voto spetta in tutte le questioni amministrative all'usufruttuario, salvo per i lavori di costruzione veramente utili oppure tendenti ad abbellire o a rendere più comoda l'opera, nei quali casi il diritto di voto compete al proprietario.

§ 33. Modalità di decisione

1. L'assemblea prende le sue decisioni a maggioranza dei voti espressi, in quanto il regolamento o la legge non dispongano diversamente.
2. In caso di parità di voti decide l'amministratore.
3. Ogni decisione dell'assemblea dei condomini può essere modificata mediante accettazione scritta da parte di tutti i condomini.

§ 34. Maggioranza qualificata

1. È richiesta la maggioranza di tutti i condomini che rappresentino almeno la metà delle quote:
  - a) per la decisione di lavori importanti di rinnovamento o di trasformazione tendenti ad aumentare o migliorare la funzionalità economica del fabbricato;
  - b) per l'accettazione e la modifica del presente regolamento.

§ 35. Unanimità

L'unanimità è richiesta:

- a) per decisioni relative alla modifica del regolamento in quanto esse si riferiscono:
  - 1) Alla competenza dell'assemblea per atti amministrativi di carattere vincolante per i condomini;
  - 2) alla definizione delle parti di fabbricato in diritto esclusivo (§ 2);
  - 3) alla destinazione della proprietà per piani (§ 8);
  - 4) alla modifica delle disposizioni relative all'esclusione di un condomino (§ 48).
- b) con la riserva del § 25, cpv. 2, le decisioni relative a lavori che tendono soltanto o preponderatamente all'abbellimento dell'opera o a renderla più comoda;
- c) la decisione relativa allo scioglimento del condominio (§ 50).

§ 36. Ricorso contro decisioni assembleari

Contro decisioni dell'assemblea dei condomini contrarie alla legge, all'atto costitutivo del condominio o del presente regolamento, potrà ricorrere giudiziarmente ogni condomino nel termine di trenta giorni da quando esso ne ebbe conoscenza.

b) Il comitato dei condomini

§ 37. Scopo e competenze

1. L'assemblea dei condomini designa nel proprio seno, ogni volta per la durata di un esercizio, un comitato composto da tre o più persone. Il comitato designerà un presidente.
2. Al comitato compete:
  - a) di consigliare l'amministratore;
  - b) di controllare la gestione dell'amministratore e di riferirne all'assemblea dei condomini
  - c) di preparare gli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea dei condomini in collaborazione con l'amministratore;
  - d) di svolgere i compiti che gli sono stati affidati dall'assemblea dei condomini.
- c) L'amministratore

§ 38. Nomina e revoca

1. L'assemblea dei condomini nomina un amministratore che potrà essere un condomino oppure un estraneo. L'amministratore dovrà disporre delle capacità e delle esperienze necessarie per l'assolvimento del suo compito.  
Potrà essere designata anche una persona giuridica.

2. Se l'assemblea dei comproprietari non s'accorda sulla nomina dell'amministratore, ogni condomino può chiedere al giudice di nominarlo. Il medesimo diritto spetta anche al creditore pignoratario e a qualsiasi altra persona che possa dimostrare un interesse legittimo.
3. L'amministratore può essere revocato in ogni momento dall'assemblea dei condomini. Sono riservati eventuali diritti contrattuali.
4. Qualora l'assemblea non revochi l'amministratore, nonostante motivi gravi, ciascun condomino avrà la facoltà di chiedere la revoca al giudice nel termine di un mese.

#### § 39. Convenzioni con l'amministratore

1. La comunione dei condomini stipula un contratto con l'amministratore precisando la durata della carica, il termine di disdetta e le norme per la fissazione dell'emolumento.
2. La nomina dell'amministratore avrà luogo dapprima per la durata di due anni. In seguito l'amministratore sarà nominato per un anno, sempre che l'assemblea non decida altrimenti.

#### § 40. Rappresentanza dell'amministratore

1. L'amministratore sarà rappresentato dal presidente del comitato dei condomini.
2. In mancanza del presidente del comitato, l'assemblea designerà un rappresentante dell'amministratore fra i condomini.
3. Il rappresentante dell'amministratore agirà in sua vece, qualora lo stesso amministratore sia impedito per motivi di fatto o di diritto e non si possa protrarre una decisione.

#### § 41. Compiti e competenze in generale

1. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità dei disposti di legge, del regolamento e in osservanza alle decisioni dell'assemblea dei condomini.
2. Egli vigila affinché nell'esercizio dei diritti esclusivi o nell'uso delle parti comuni siano rispettate le disposizioni di legge, del regolamento e dell'ordinamento del fabbricato.
3. L'amministratore potrà ordinare delle riparazioni e degli acquisti che comportano una spesa superiore ai Fr. 500.-- (franchi cinquecento) per ogni singolo caso, e non superiore in ogni caso a Fr. 1'500.-- (franchi millecinquecento) annui.
4. L'amministratore parteciperà alle assemblee dei condomini con voto consultivo, a meno che egli stesso sia una dei comproprietari.
5. Circa i compiti dell'amministratore potrà essere emanato un regolamento speciale.

#### § 42. Singoli compiti e competenze dell'amministratore

All'amministratore compete in modo particolare:

- a) di curare l'amministrazione ordinaria del fabbricato;
- b) di presentare all'assemblea dei condomini un rapporto annuale sulla gestione e sui conteggi;
- c) di sottoporre all'assemblea dei condomini il preventivo per l'anno susseguente, che sarà determinante per la fissazione dei contributi (anticipi) dei condomini;
- d) di effettuare le ripartizioni delle spese comuni a carico di ciascun condomino, di elaborare i conteggi relativi e di incassare le quote;
- e) di amministrare e utilizzare secondo il loro scopo i fondi esistenti;
- f) di tenere diligentemente i libri, i verbali, i registri della comunione dei condomini, provvedendo alla loro conservazione;
- g) di informare i condomini sugli affari comuni e di concedere ad essi la visione dei libri e degli atti del condominio;
- h) di eseguire le decisioni dell'assemblea dei condomini;
- i) di stipulare i contratti di assicurazione;
- k) di conservare tutti gli atti relativi all'edificio (piani costruttivi, piani statici ecc.);
- l) di prendere tutti i provvedimenti immediati allo scopo di scongiurare danni imminenti o suscettibili di aggravarsi;

- m) di affittare degli spazi comuni a ciò destinati;
- n) di assumere e controllare il custode se l'assemblea decide di assumerne uno;
- o) di organizzare l'uso delle lavanderie e di programmare i giorni di lavatura per i singoli condomini.

§ 43. Rappresentanza della comunione

- 1. In tutte le questioni attinenti all'amministrazione comune, l'amministratore rappresenta la comunità dei condomini nell'ambito delle sue attribuzioni, nei rapporti con terzi.
- 2. Per rappresentare il condominio in procedimenti civili l'amministratore deve avere l'approvazione dell'assemblea.
- 3. Per rappresentare il condominio in procedimenti giudiziali urgenti l'amministratore può essere delegato dall'assemblea anche successivamente.

§ 44. Responsabilità della comunione dei condomini per gli atti dell'amministratore

Né la comunione dei condomini, né i condomini stessi rispondono per atti dell'amministratore che non siano inerenti la sua carica.

§ 45. Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore

- 1. Il condomino interessato potrà ricorrere contro le decisioni dell'amministratore alla assemblea dei condomini nel termine di 14 giorni.
- 2. L'assemblea decide il ricorso inappellabilmente.

G. MODIFICHE DELLA PROPRIETÀ PER PIANI E SCIoglimento DEL CONDOMINIO

§ 46. Alienazione e costituzione di pegno

La proprietà per piani è alienabile e ereditabile. Ogni condomino ha la facoltà di costituire dei pegni immobiliari sulla sua proprietà per piani.

§ 47. Posizione dell'acquirente

- 1. L'ordinamento della proprietà per piani (atto costitutivo, regolamento, ordinamento del fabbricato), come pure le decisioni amministrative prese dai condomini ed eventuali sentenze e decreti giudiziari, sono vincolanti per tutti i successori di diritto di un condominio (ad es. per l'acquirente) e per l'acquirente di un diritto reale a una proprietà per piani (ad ed. il creditore pignoratizio).
- 2. Ogni condomino è tenuto a portare a conoscenza del successore di diritto gli obblighi decorrenti da convenzioni e regolamento.
- 3. L'amministratore è tenuto, su richiesta di colui che finora fu proprietario, a ragguagliare il futuro acquirente di una proprietà per piani o di un diritto reale ad essa inerente in merito all'ordinamento amministrativo e all'uso del condominio.
- 4. L'acquirente di una proprietà per piani è tenuto a dare immediata comunicazione del trapasso all'amministratore.

§ 48. Esclusione di un condomino

- 1. Il comproprietario può essere escluso dalla comunione se il suo contegno oppure se il contegno delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa e delle quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o verso taluni di essi da non poter ragionevolmente pretendere che continuino la comunione.

2. L'esclusione avviene con sentenza del giudice, su azione di uno o più comproprietari che possono essere a ciò legittimati con decisione dell'assemblea, decisione presa a maggioranza relativa delle persone. Il condomino che si vuole espellere non sarà conteggiato nel computo dei voti.
3. Se l'escluso dalla comunione non vende la sua proprietà per piani entro il termine fissato dal giudice, la sua proprietà per piani sarà venduta agli incanti pubblici, secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata degli immobili. La domanda di realizzazione forzata può essere presentata dall'amministratore.

§ 49. Allontanamento di altri aventi diritto d'uso:

Le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario si applicano per analogia all'usufruttuario della quota di comproprietà o al titolare di un diritto di abitazione come pure per il titolare di altri diritti di godimento reali annotati nel registro fondiario (contratti di locazione o di affitto).

§ 50. Scioglimento della proprietà per piani

1. La proprietà per piani cessa soltanto con convenzione di tutti i condomini.
2. È riservata la cessazione in caso di distruzione del fabbricato.
3. In caso di cessazione del condominio mediante vendita dell'intero immobile, i proprietari, in mancanza di altro accordo, ripartiranno il ricavo netto in proporzione alle loro quote condominiali.

H. DIVERSI

§ 51. Annotazione del regolamento

1. Il presente regolamento sull'uso e l'amministrazione del condominio sarà annotato nel registro fondiario.
2. L'amministratore curerà le annotazioni di tutte le modifiche del regolamento.

§ 52. Modifiche del regolamento

1. Questo regolamento può essere modificato in ogni tempo dall'assemblea dei condomini.
2. Per tale modifica è chiesta la maggioranza di tutti i condomini che rappresentano più della metà delle quote condominiali.
3. È necessaria l'unanimità dei condomini, laddove essa è prevista.

§ 53. Violazioni delle norme condominiali

1. L'assemblea, su richiesta dell'amministratore, e dopo che questi abbia già diffidato formalmente un condomino che ha violato le norme condominiali, in particolare il regolamento condominiale, può decidere a maggioranza semplice dei presenti, di infliggere al trasgressore una multa di Fr. 100.-- (franchi cento).
2. Sono riservati i diritti di legge derivanti dal non adempimento degli obblighi comunitari.

§ 54. Foro e elezioni di domicilio

1. Tutti i condomini accettano per qualsiasi controversia decorrente dai rapporti comunitari, il foro del luogo ove sorge l'immobile. In caso di domicilio all'estero, essi designano quale domicilio per l'esecuzione la loro residenza in Svizzera o presso l'amministratore.
2. Le notifiche ai condomini possono avvenire congiuntamente all'indirizzo dell'amministratore, l'amministratore farà in modo che i condomini ne ricevano tempestiva comunicazione.

§ 55. Rinvio a disposizioni legali

1. Ove il presente regolamento non prevede altrimenti, trovano applicazione le norme del Codice Civile Svizzero sulla proprietà per piani (art. 712 e seguenti) e sulla comproprietà (art. 647 e seguenti nuovo testo del 19.12.1963).
2. Le norme del Codice Civile Svizzero relative agli organi dell'associazione (art. 64 e seguenti) si applicano sussidiariamente per quanto concerne l'assemblea dei condomini e il comitato.

6565 San Bernardino, 12 ottobre 2013

Per la comproprietaria:

Reviamco SA

R.Villat