

# **REGOLAMENTO D'USO E AMMINISTRAZIONE**

della Comunione dei comproprietari per la piscina coperta di cui alla particella Nr. 2402 Mesocco del complesso Albarella Neve, S. Bernardino

## **I Introduzione**

1. Sulla part. n. 2402 Mesocco è stata costruita una piscina coperta, la quale deve in primo luogo servire ai proprietari e agli ospiti dell'Hotel del complesso Albarella Neve a San Bernardino, ed in secondo luogo a terzi.
2. Con il presente regolamento sono regolate unicamente le relazioni reciproche dei comproprietari della part. n. 2402 Mesocco e verso l'amministratore. Se non altrimenti disposto sono valide le disposizioni legali di cui agli art. 646 ss CCS.
3. Di principio ogni comproprietario è autorizzato ad usufruire liberamente degli impianti e installazioni in comproprietà, per quanto compatibile con i medesimi diritti di ogni altro comproprietario e con gli interessi della comunità.
4. Ogni comproprietario è tenuto ad astenersi nell'uso degli impianti e installazioni comuni da ogni rivendicazione sproporzionata o inutile, lasciando prevalere accuratezza e riguardo. Egli rimane responsabile dei propri inquilini o di altre persone per le quali deve garantire.

## **II Organizzazione**

### **A Assemblea dei comproprietari**

5. L'assemblea dei comproprietari è convocata dall'amministratore, dal comitato o in caso di necessità dall'organo di controllo. La convocazione potrà essere richiesta per iscritto anche da uno o più comproprietari che assieme rappresentino una quota almeno del 10%, con l'indicazione dello scopo.
6. L'assemblea dei comproprietari può validamente deliberare, quando almeno il 51% delle quote di comproprietà sono rappresentate.

Se in una prima assemblea il 51% non è presente o validamente rappresentato si procederà alla convocazione di una seconda assemblea entro 30 giorni, la quale potrà deliberare indipendentemente dal numero dei comproprietari presenti o rappresentati, con riserva di contrarie disposizioni legali imperative.

7. L'amministratore presiede l'assemblea dei comproprietari. Una persona presente, anche non comproprietaria, nominata dall'assemblea, redige il verbale.
8. Nell'assemblea ogni comproprietario possiede un diritto di voto proporzionale alla quota di comproprietà da lui posseduta. La rappresentanza è ammessa con procura scritta.
9. L'assemblea dei comproprietari prende le sue decisioni ed effettua le votazioni con la maggioranza relativa dei voti emessi, con riserva di eventuali disposizioni legali imperative più restrittive. L'amministratore non vota, ma in caso di parità di voto gli compete il voto decisivo.
10. L'assemblea ordinaria dei comproprietari ha luogo annualmente al più tardi entro il 15 ottobre di ogni anno.
11. L'assemblea dei comproprietari ha le seguenti competenze:
  - a) accettazione e approvazione del conto d'esercizio, del preventivo e del rapporto dell'ufficio di revisione;
  - b) scarico del comitato e dell'amministratore;
  - c) decidere modifiche del presente regolamento d'uso e d'amministrazione;
  - d) nomina dei membri del comitato di cui al § 13 lett. a seguente;
  - e) nomina dell'amministratore e dell'ufficio di revisione e definizione delle relative indennità;
  - f) decidere l'impiego del fondo di rinnovamento secondo il § 21 seguente;
  - g) decidere su oggetti che le competono a norma di legge, presentati dal comitato o da comproprietari ai sensi del § 5.

## **REGOLAMENTO D'USO E AMMINISTRAZIONE**

della Comunione dei comproprietari per la piscina coperta di cui alla particella Nr. 2402 Mesocco del complesso Albarella Neve, S. Bernardino

### **B Comitato**

12. Il comitato è composto da più membri, i quali devono essere comproprietari o amministratori delle Comunioni dei comproprietari, con l'eccezione dei membri di cui al seguente § 13 lett. c.  
I membri del comitato sono eletti rispettivamente nominati per un periodo di 4 anni. Una rielezione è possibile. La durata del mandato termina il giorno della relativa assemblea dei comproprietari ordinaria.
13. Il comitato si compone come segue:
  - a) rappresentanti delle comunioni dei comproprietari, che devono essere adeguatamente rappresentate;
  - b) un rappresentante dell'immobile alberghiero part. Nr. 2187;
  - c) amministratore della piscina coperta.
14. Il comitato nomina al suo interno un presidente, un vicepresidente e un segretario.  
Il comitato può deliberare se la maggioranza dei membri è presente.  
Decisioni e nomine sono effettuate con maggioranza semplice dei presenti.  
Il presidente vota, e gli compete il voto decisivo in caso di parità di voti.
15. Il comitato effettua la sorveglianza sulla piscina coperta.  
Ha le seguenti competenze:
  - a) emana il regolamento d'esercizio della piscina coperta e definisce periodo e orari d'apertura della stessa
  - b) assunzione e retribuzione del custode-bagnino della piscina coperta, elabora il relativo "cahier de charges"
  - c) decide l'ammissione di terzi nella piscina coperta e definisce le indennità da versare per l'entrata
  - d) esercita tutte le rimanenti competenze, che il presente regolamento d'uso e d'amministrazione o la legge non riservino espressamente ad altri organi.

### **C Amministratore**

16. L'amministratore, il quale è nominato dall'assemblea dei comproprietari per un periodo di 4 anni e non deve necessariamente essere comproprietario, si occupa delle questioni finanziarie della piscina coperta come pure delle ordinarie questioni amministrative, così come descritte nell'art. 647 lett. a CCS.
17. Per ogni esercizio contabile annuale che si chiude al 30 giugno di ogni anno, l'amministratore allestirà un conteggio annuale all'attenzione dell'assemblea dei comproprietari.
18. All'inizio del periodo contabile egli è pure autorizzato a richiedere anticipi spese dai comproprietari in funzione dell'ultimo consuntivo di spesa approvato e dietro riserva di un susseguente conguaglio.

### **D Ufficio di revisione**

19. L'assemblea dei comproprietari nomina ogni anno due revisori, i quali non devono essere membri del comitato, quale ufficio di revisione. Quale ufficio di revisione può pure essere nominata una persona giuridica (società fiduciaria).  
L'ufficio di revisione esamina il conteggio annuale dell'amministratore e redige rapporto e proposte per l'assemblea dei comproprietari.  
L'indennità dell'ufficio di revisione viene stabilita dall'assemblea dei comproprietari.

### **III Suddivisione dei costi d'esercizio**

20. Come previsto dall'art. 649 CCS, i costi di manutenzione e d'esercizio annuali della piscina coperta verranno suddivisi fra i comproprietari in proporzione delle loro quote di comproprietà.  
Le fatture dovranno essere pagate entro 30 giorni, dopo questo termine verrà calcolato l'interesse di mora legale.

**REGOLAMENTO D'USO E AMMINISTRAZIONE**  
della Comunione dei comproprietari per la piscina coperta di cui alla  
particella Nr. 2402 Mesocco del complesso Albarella Neve, S. Bernardino

**IV Fondo di rinnovamento**

21. Per la suddivisione dei costi di grossi lavori di manutenzione su più anni viene costituito un fondo di rinnovamento, sul cui utilizzo decide in ogni caso l'assemblea dei comproprietari.  
In questo fondo dovrà annualmente essere versata una quota del 5% della somma d'assicurazione-incendio della piscina coperta. Questo importo verrà suddiviso fra i comproprietari secondo la chiave di cui al § 20.  
Gli averi del fondo dovranno essere depositati dall'amministratore e trarre interessi, egli provvede anche per i pagamenti degli importi decisi dall'assemblea dei comproprietari.  
L'amministratore presenta all'assemblea dei comproprietari annuale un conteggio del fondo. Dopo l'approvazione presenta fattura ai comproprietari per i loro importi.

**V Disposizioni finali**

22. Per il resto fanno stato le norme art. 646-651 del Codice civile svizzero (CCS).
23. Il presente regolamento è applicabile a decorrere dal periodo contabile 2007/2008 compreso.  
L'amministratore è obbligato a provvedere all'annotazione di tutte le modifiche del regolamento.
24. Approvato dall' assemblea dei comproprietari della parcella 2402, tenutesi a San Bernardino il 6 ottobre 2007.

San Bernardino, 6 ottobre 2007

Per la comproprietaria:

Reviamco SA

Remo Villat