

## **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

### **RELATIVO AL FOGLIO DI REGISTRO E PARTICELLA NO. 1533, PIANO NO. 30, RFD DI MESOCCO**

#### **CONDOMINIO MONS AVIUM – SAN BERNARDINO**

#### **I. DESIGNIAZIONE E SUDDIVISIONE DELLA PROPRIETÀ**

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

Il presente regolamento si riferisce all'immobile MONS AVIUM, sito a San Bernardino, iscritto al foglio di registro e particella no. 1533, piano no. 30, RFD di Mesocco.

Oneri, servitù e diritti di pegno risultano iscritti come dall'atto di costituzione. L'immobile è sottoposto all'ordinamento della PPP in conformità degli articoli 712 e segg. del CCS.

##### **§ 2. Suddivisione dell'Immobile**

L'immobile è suddiviso in proprietà per piani come alla dichiarazione di costituzione di PPP del 15 febbraio 1977 rogito no. B/594/77 e successiva modifica del 27 febbraio 1978 rogito no. B/649/78 dell'avv. Reto Bongulielmi in Roveredo, e annesso piano di ripartizione e planimetria, nonché alla relativa iscrizione a Registro Fondiario, e successive modifiche iscritte a Registro Fondiario.

#### **II. PARTI COMUNI E PARTI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA**

##### **§ 3. Parti in proprietà esclusiva**

Il diritto di ogni singolo comproprietario si estende a tutte le parti della sua quota di PPP ed ogni comproprietario è libero della disposizione interna della sua quota purché non venga pregiudicata la sicurezza, la stabilità, la struttura, l'utilizzazione e l'aspetto esterno (compreso i colori) dell'edificio.

È comunque vietata ogni modifica dell'aspetto esterno della costruzione (facciate, finestre, balconi, ecc.).

I singoli appartamenti devono essere riservati ad abitazione o ad altra attività a condizione che la stessa non arrechi disturbo agli altri comproprietari od inquilini.

L'amministrazione ed ogni comproprietario hanno il diritto di chiedere al giudice la sospensione di eventuali lavori che fossero in contrasto con le limitazioni sopradescritte.

La disposizione e l'estensione dei locali in uso esclusivo si deduce dall'atto costitutivo della PPP e dall'annesso piano di ripartizione. Sono inoltre considerate parti esclusive i posteggi dell'autorimessa e gli scantinati le cui quote, cedibili, saranno contrassegnate mediante lettere o numeri e assegnate ai comproprietari o terzi acquirenti.

Sono compresi nel diritto esclusivo in particolare:

- le pareti interne non aventi funzione portante
- il pavimento, l'intonaco dei soffitti, il rivestimento di muri e soffitti
- le porte (ad esclusione di quelle che danno sui vani comuni) e le finestre
- gli arredi della cucina e dei bagni
- le condotte a partire dal punto in cui si dipartono dalla rete principale.

#### § 4. Parti comuni

Tutte le parti per le quali non esiste un diritto esclusivo dei comproprietari sono parti comuni in conformità all'articolo 712 lett. B cpv. 2 del CCS.

Sono inoltre parti comuni:

- a) La terrazza piscina
- b) La piscina e sauna
- c) Lavanderia e stenditoio
- d) Sala giochi bambini
- e) Locale deposito sci
- f) Tutti i locali tecnici come la sala macchine piscina, locale serbatoio olio, locale elettrico, sala riscaldamento, ecc.

L'attribuzione delle parti comuni concesse in utilizzazione riservata potrà essere modificata unicamente con il consenso di tutti i comproprietari interessati.

I tetti sovrastanti il blocco B ed il blocco C non possono essere assolutamente utilizzati dai comproprietari ed inquilini.

In comune sono pure gli accantonamenti fatti per l'amministrazione della proprietà, e più precisamente un eventuale fondo per riparazioni, le scorte di combustibile, gli apparecchi di pulizia e manutenzione che servono comunemente la PPP e pagati dal condominio.

Sono parti comuni conformemente all'art. 712 e segg. del CCS il terreno di tutto l'immobile, le parti della costruzione importanti per l'esistenza, la solidità e la disposizione dell'edificio o dei locali di altri comproprietari, le parti che determinano la forma esteriore e l'aspetto dell'edificio, le opere e installazioni che servono ai comproprietari congiuntamente.

#### § 4a. Parti comuni concesse in utilizzazione riservata

- a) Le seguenti terrazze a tetto, che per questo motivo, pur essendo parte integrante dei rispettivi appartamenti, debbono essere formalmente considerate parti comuni, indicate con i numeri corrispondenti a quelli indicati sui piani sono assegnate in utilizzazione riservata nel seguente modo:
  - terrazza no. 17 all'appartamento no. 17
  - terrazza no. 22 all'appartamento no. 22
  - terrazza no. 39 all'appartamento no. 39
  - terrazza no. 44 all'appartamento no. 44
- b) Il locale elettrico al piano terreno (colorato in giallo e tratteggiato sui piani) è parte comune concessa in utilizzazione riservata all'azienda elettrica comunale la quale lo utilizzerà nell'ambito del condominio.
- c) I posteggi esterni indicati sui piani con i numeri 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, il locale situato tra il 1° ed il 2° Piano autosilo ed indicato sui piani con il numero 808, ed il locale al 2° Piano autosilo indicato sui piani con il numero 809, adiacente al locale macchine piscina, sono tutte parti comuni concesse in utilizzazione riservata al proprietario dell'appartamento no. 58 quota no. 50; lo stesso avrà il diritto di usufruire personalmente degli stessi o concederne a sua volta l'uso in utilizzazione riservata a comproprietari o terzi estranei al condominio rispettivamente di gravarli in diritti di usufrutto e di superficie.

Resta inteso che le spese di manutenzione ordinaria inerenti le parti comuni concesse in utilizzazione riservata sopradescritte, eccezione fatta per il locale elettrico, sono a carico esclusivo del proprietario dell'appartamento no. 58 o degli eventuali beneficiari.

#### § 4b. Diritto di Passo

Sulla parte di terrazza prospiciente il Ristorante di proprietà dello stesso, di mq. 66.99 e tratteggiata sui piani, esiste un diritto di passo per la casa.

### III. UTILIZZAZIONE DI LOCALI E ATTREZZATURE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

#### § 5. Utilizzazione dei vani e Impianti di diritto esclusivo

Nell'amministrazione, nell'uso e nella sistemazione interna dei propri vani ogni comproprietario è libero purché ciò non leda gli interessi di altri proprietari della comunità o il presente regolamento non preveda delle restrizioni.

Il comproprietario può sopprimere o trasformare parti del proprio appartamento purché ciò non arrechi pregiudizio alla staticità, alla struttura, alla solidità, all'aspetto esterno dell'immobile, agli appartamenti degli altri comproprietari.

Sono riservate le norme di polizia edilizia.

Trasformazioni dell'immobile tali da rendere più difficile o addirittura impossibile ad un comproprietario l'uso dei propri locali come finora egli lo aveva praticato, possono essere eseguite solo con il suo consenso.

#### § 6. Destinazione dei locali e limitazioni del diritto d'uso

Le PPP possono essere utilizzate soltanto per gli scopi previsti nell'atto costitutivo e nel presente regolamento.

Gli appartamenti sono destinati a scopo di abitazione o ad altra attività purché la stessa non arrechi disturbo agli altri comproprietari o inquilini.

È permessa la locazione degli appartamenti e degli altri locali a condizione che il locatario si impegni a rispettare il presente regolamento. Comunque il comproprietario/locatore resta direttamente e personalmente responsabile per il suo od i suoi locatari.

Ai condomini è vietato l'uso o la trasformazione dei propri locali tali da recare danno alle parti comuni, da pregiudicare la loro funzionalità, compromettere il valore o l'aspetto del fabbricato, oppure da recare molestie o danni agli inquilini.

Cartelli, insegne e iscrizioni possono essere apposti ai muri o su altre parti di PPP solo con il consenso preventivo scritto dall'amministratore e secondo l'indicazione da questi dati per le dimensioni, aspetto esteriori, colori, particolarità ecc. È riservato il regolamento della casa.

#### § 7. Obbligo di manutenzione delle PPP

Ogni comproprietario è tenuto a provvedere a proprie spese alla manutenzione dei locali e degli impianti di cui ha il godimento esclusivo, in modo da assicurare un aspetto ed uno stato irrepreensibile della costruzione.

È inoltre a carico dei singoli comproprietari la manutenzione e la riparazione delle porte di accesso ai singoli appartamenti, vetri e vetrine.

Per i posteggi dell'autorimessa e gli scantinati che sono pure parti esclusive viene stabilito nel presente regolamento un piano di ripartizione per tutti i costi imputabili direttamente agli stessi, derivante dalle quote di PPP assegnati sull'atto di costituzione, con successiva ripartizione interna dei costi imputabili ai singoli proprietari di detti posteggi o scantinati.

Se il comproprietario non esegue i lavori di manutenzione che sono nell'interesse del buon aspetto o del buono stato di manutenzione dell'intero edificio o dei condomini vicini, l'amministratore può dopo diffida fare eseguire lavori a spese del comproprietario diffidato.

Eventuali installazioni fisse che dovessero modificare l'aspetto esterno della costruzione devono essere ordinate dall'amministratore a spese dei singoli comproprietari, rispettando un principio di uniformità di distribuzione, di materiale e colore per tutto l'immobile.

Il singolo proprietario può applicare o sostituire tali installazioni solo dietro consenso scritto dell'amministratore, il quale dovrà rispettare i principi suddetti.

Al fine di poter intervenire con tempestività in caso di bisogno, i comproprietari devono lasciare una chiave del loro appartamento all'amministratore o a persona di loro fiducia nota all'amministratore.

#### § 8. Responsabilità dei Condomini

Il comproprietario risponde nei confronti delle comunità dei comproprietari e di ciascuno di essi per l'osservanza dell'ordine della comunità condominiale. Questo anche da parte di tutte le persone che appartengono alla sua economia domestica o alle quali abbia comunque consentito l'uso della PPP.

Dal comproprietario, i cui conduttori non osservano il presente ordinamento, si può esigere quando ripetute diffide siano rimaste senza esito, la disdetta del contratto di locazione e, se del caso, lo scioglimento del contratto per motivi gravi.

Tale competenza spetta, oltre che al comproprietario stesso, all'amministratore in rappresentanza della comunione.

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

Il comproprietario che attribuisce o concede durevolmente l'uso della propria PPP ad un terzo, è tenuto a notificarlo all'amministratore. Egli rimane in ogni caso corresponsabile per qualsiasi danno causato dal terzo o dai terzi cui ha ceduto l'uso della sua quota.

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

#### § 10. Utilizzazione delle parti e degli impianti comuni

Ogni comproprietario è autorizzato ad utilizzare le parti e gli impianti comuni in quanto ciò rispetti l'uguale diritto degli altri comproprietari e risponda all'interesse della comunità condominiale.

Nell'utilizzare gli impianti e le attrezzature comuni sia i comproprietari sia gli altri utenti del condominio dovranno usare riguardo e diligenza ed attenersi alle disposizioni stabilite dall'assemblea e dall'amministrazione, astenendosi da ogni utilizzazione eccessiva o inutile o che arrechi disturbo agli altri condomini e utenti del condominio.

Resta inteso che l'accesso ai locali tecnici della PPP, come ad esempio sala riscaldamento, impianto elettrico, ecc., è proibito sia ai comproprietari sia agli altri utenti del condominio per evitare eventuali danni di qualsiasi natura. L'amministratore da parte sua si occuperà di nominare una persona di sua fiducia che abbia libero accesso ai locali suddetti per effettuare controlli e piccole riparazioni o sostituzioni di pezzi di ricambio ecc.

#### § 11. Lavanderia e Stenditoio

Ogni comproprietario od inquilino ha diritto all'uso della lavanderia e dello stenditoio secondo i turni fissati dall'amministratore. Per l'uso dei citati apparecchi che sono di proprietà di una ditta la quale ne è gerente e responsabile del funzionamento verranno installati dei contatori.

#### § 12. Giardino

Il giardino ha funzione esclusivamente decorativa: pertanto i condomini non possono erigervi costruzioni di qualsiasi tipo né depositarvi materiali e oggetti di qualsiasi genere. Essi potranno farne uso quale area di svago, rispettando il tappeto verde e le aiuole.

#### § 13. Piscina e Sauna

Ogni comproprietario e inquilino ha il diritto di usufruire della piscina e della sauna conformemente alle condizioni ed agli orari figuranti in loco e stabilite dall'amministratore e nel rispetto delle norme igienico sanitarie fissate dalle autorità competenti. Quest'ultimo avrà la facoltà di permettere l'uso dei locali citati anche a persone estranee al condominio a condizione che ciò non porti pregiudizio alcuno al diritto d'uso spettante agli altri comproprietari.

Per l'uso della sauna verrà installato un contatore ed il ricavato sarà prelevato dall'amministratore e accreditato sul conto corrente intestato alla PPP.

Salvo convenzione ulteriore l'uso della piscina è gratuito.

Per quel che concerne le spese di manutenzione, fornitura acqua, luce ecc. viene stabilito nel presente regolamento un piano di ripartizione.

#### § 14. Terrazza piscina

Ogni comproprietario ed inquilino ha il diritto di usufruire della terrazza prospiciente la piscina, rispettando il diritto degli altri comproprietari ed inquilini evitando ogni disturbo soprattutto durante le ore notturne.

#### § 15. Sala bambini

L'uso della sala bambini è riservato esclusivamente ai figli dei comproprietari, degli inquilini e degli avventori del ristorante conformemente agli orari ed alle condizioni stabilite dall'amministratore.

#### § 16. Locale deposito

Questo locale è adibito al deposito di sci, scarponi o altri oggetti analoghi, biciclette, carrozzelle o altri al fine di evitare il trasporto degli stessi negli appartamenti attraverso il condominio per evitare danni e spese di pulizia supplementari.

#### § 17. Ordinamento della casa

Disposizioni più particolareggiate per l'uso delle PPP e delle parti comuni potranno essere emanate nella forma di un regolamento della casa. Esso potrà essere modificato a semplice maggioranza dei comproprietari.

#### § 18. Custode

Il Dr. Ghezzi mette a disposizione dell'intero condominio l'appartamento di sua proprietà no. 58 quale alloggio del custode, di 3 ½ locali situato al 2° piano del blocco centrale. Qualora l'assemblea dei condomini o l'amministratore decidesse di assumere un custode per lo svolgimento delle attività di portineria, il canone di affitto dell'appartamento verrà ripartito fra i singoli proprietari in base al piano di ripartizione figurante nel presente regolamento.

È comunque facoltà del Dr. Ghezzi di trasferire altrove l'appartamento del custode o in un altro stabile qualora se ne presentasse la necessità o l'opportunità.

## V. SPESE DI AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI

### § 19. Nozione di spese comuni

Sono spese comuni in particolare le spese determinate dall'uso, dalla manutenzione, dal rinnovamento delle parti comuni e delle installazioni e opere comuni, le spese di amministrazione e le indennità versate agli amministratori, nonché tutte le imposte ed i pubblici tributi in quanto l'imposizione avvenga a carico della comunione dei comproprietari.

### § 20. Ripartizione delle spese comuni

In quanto non disposto diversamente nel seguito, le spese condominiali sono assunte dai comproprietari in base alle tabelle di ripartizione allegate al presente regolamento. Quando la misura dell'uso di singoli impianti abbia subito una modificazione costante e rilevante per motivi non imputabili al comproprietario, può essere chiesta una diversa ripartizione delle relative spese.

Un comproprietario che per motivi particolari inerenti al suo comportamento determini un aumento delle spese comuni, sarà tenuto a sopportare tale maggior spesa. Se più persone partecipano alla medesima PPP, esse rispondono relativamente alla loro quota di spese in via solidale.

Le spese di manutenzione degli impianti per l'acqua, l'energia elettrica, e riscaldamento sino al punto di diramazione sono ripartite in base alle tabelle di ripartizione allegate. Invece ogni comproprietario si assume le spese per i guasti dal punto di diramazione.

Per quanto concerne l'elenco di tutte le spese previste e la loro ripartizione si fa appello al relativo piano di ripartizione allegato al presente regolamento.

### § 21. Fondo Rinnovamento

Allo scopo di coprire le spese di rinnovo e ristabilimento, a carico di tutti i comproprietari, viene costituito un fondo di rinnovamento che verrà alimentato con i contributi annui decisi dalla stessa assemblea. L'ammontare dei contributi annui e la decorrenza dell'obbligo di pagamento di tali contributi sono pure decisi dall'assemblea dei condomini.

Di regola essi non superano lo 0.3% del valore dell'immobile.

Essi saranno prelevati sino a quando il fondo avrà raggiunto un importo pari al 5% del valore di stima dell'immobile.

Fintanto che il fondo di rinnovamento non avrà raggiunto l'1% del valore ufficiale di stima del fabbricato, ad esso non potranno essere attinti dei fondi per spese di rinnovamento.

Il contributo complessivo fissato dall'assemblea sarà suddiviso fra i condomini proporzionalmente alla loro quota di PPP.

Nel caso di costituzione del fondo di rinnovamento ogni proprietario di quota di PPP è tenuto al versamento della sua quota al fondo indipendentemente da spese di manutenzione e riparazione sulla propria quota di comproprietà da esso sostenuto di sua iniziativa.

Ogni spesa a carico del fondo di rinnovamento esige una decisione da parte dell'assemblea dei condomini eccezione fatta per le spese di carattere urgente per le quali non sono a disposizione altri mezzi.

Al comproprietario non compete in nessun caso il diritto alla restituzione della sua quota al fondo di rinnovamento.

## § 22. Esazione dei contributi e degli anticipi

I contributi e gli anticipi sono incassati dall'amministratore. I comproprietari sono tenuti a corrispondere gli anticipi adeguati alle spese comuni conformemente al piano di ripartizione delle spese il cui ammontare viene fissato dall'assemblea dei condomini su proposta dell'amministrazione congiuntamente all'approvazione del preventivo una volta all'anno.

Gli anticipi dovranno essere corrisposti entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'amministratore. Trascorso infruttuoso tale termine la quota dal comproprietario in mora verrà maggiorata dell'interesse del 10% oltre alle spese legali e d'incasso.

Debitori della parte di spese non coperte degli anticipi sono i condomini che figurano iscritti alla fine dell'anno di gestione.

L'acquirente di una quota di PPP è tenuto responsabile per le spese condominiali non corrisposte dai precedenti proprietari delle quote acquistate.

La comunità condominiale ha il diritto di chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sulla quota del comproprietario inadempiente per i contributi degli ultimi 3 anni. La richiesta di iscrizione è ordinata dall'amministratore a nome della comunità condominiale in caso di ritardo del pagamento di due rate consecutive. Per questi crediti la comunione ha inoltre il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario in mora. Il diritto di pegno esiste anche per i crediti derivanti da forniture di acqua calda, riscaldamento ecc.

## § 23. Assicurazioni

L'assicurazione dell'intero fabbricato contro l'incendio, i danni delle acque e la rottura vetri, l'assicurazione responsabilità civile come pure l'assicurazione infortuni collettivi per il custode sono obbligatorie. L'assemblea dei condomini decide l'ammontare delle assicurazioni. Le polizze di assicurazioni già esistenti prima della costituzione del presente regolamento si ritengono automaticamente assunte dai comproprietari.

Il comproprietario che abbia trasformato i suoi locali con investimenti straordinari è tenuto a corrispondere una quota di premio maggiore, in quanto non stipuli un'assicurazione supplementare a proprie spese.

Ogni comproprietario è inoltre tenuto a stipulare una polizza di assicurazione per la responsabilità civile personale.

Per i locali adibiti ad uso commerciale (o altri) per l'esercizio dei quali sono richieste delle assicurazioni speciale dovranno essere stipulate le relative polizze supplementari.

#### § 24. Lavori di manutenzione di carattere urgente

L'assemblea dei comproprietari deve provvedere ad ordinare tutti i lavori necessari per la manutenzione ed il ripristino del fabbricato. Nell'ambito delle sue competenze, detti lavori verranno ordinati dall'amministratore. Per lavori importanti e necessari che non siano atti di amministrazione corrente è necessaria la maggioranza di tutti i comproprietari. I lavori eseguiti per l'aumento del valore dell'immobile od il miglioramento della sua utilità e redditività devono essere accettati dalla maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino inoltre più della metà dell'immobile.

In tal senso le modificazioni che portano pregiudizio notevole ad un comproprietario non possono essere eseguite senza il suo consenso. Quando dette modifiche provocano ad un comproprietario delle spese sproporzionate, queste possono essere eseguite senza il suo consenso solo se gli altri comproprietari contribuiscono alle spese.

Infine per i lavori di abbellimento e di comodità è necessario il consenso di tutti i comproprietari. Se questi lavori sono decisi dalla maggioranza dei condomini che rappresentano inoltre più della metà del valore dell'immobile, possono essere quantunque eseguiti malgrado l'apposizione di un comproprietario i cui diritti non siano seriamente danneggiati a condizione che gli altri comproprietari gli versino un'indennità e sopportino la sua parte di spese.

Qualora i lavori e gli atti amministrativi pertinenti non siano decisi dall'assemblea, ciascun proprietario avrà diritto di domandare al giudice di prendere necessarie disposizioni o di autorizzare all'amministratore o un terzo ad eseguirle.

Provvedimenti di carattere urgente allo scopo di preservare la costruzione da danni imminenti e che minacciano di aggravarsi potranno essere presi da ciascun comproprietario se l'amministratore non vi provvede.

In ogni caso i comproprietari sopporteranno le spese relative in ragione alle loro quote.

## VI. ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE DEGLI ORGANI DELLA COMUNITÀ

### § 25. Competenza amministrativa

Gli organi del condominio sono l'assemblea dei comproprietari, l'amministrazione e l'ufficio di revisione od il revisore.

#### A. L'ASSEMBLEA

### § 26. Competenze

L'assemblea dei comproprietari delibera in tutti gli affari condominiali e non espressamente attribuiti ad altri organi per legge o regolamento.

L'assemblea ha in particolare le seguenti competenze:

- di nominare e revocare l'amministratore, di vigilare sul suo operato e di dargli scarico;
- di approvare ogni anno i conti di esercizio e la ripartizione delle spese fra i comproprietari;
- di decidere la creazione e l'ammontare dei contributi al fondo di rinnovamento;
- di approvare il preventivo e gli anticipi da effettuare dai comproprietari sulla loro quota spese;
- di autorizzare l'amministratore a condurre procedimenti giudiziari, emanare l'ordinamento della casa ed altre disposizioni sull'uso delle parti comuni;
- di nominare l'ufficio di revisione od il revisore;
- di decidere i ricorsi contro disposizioni dell'amministratore;
- di stabilire l'ammontare delle assicurazioni comuni;
- regolare gli atti amministrativi che non sono competenza dell'amministratore.

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

L'assemblea è convocata per iscritto dall'amministratore con un preavviso di almeno 10 giorni e con l'indicazione degli oggetti all'ordine del giorno allegando il conteggio annuale e le proposte circa la ripartizione dei costi comuni. L'esercizio condominiale inizia il 1° maggio di ogni anno e termina il 30 aprile dell'anno seguente.

L'assemblea generale ordinaria avrà luogo di regola entro la fine del mese di luglio di ogni anno.

Assemblee straordinarie saranno tenute ogni qualvolta l'amministratore lo riterrà necessario oppure se uno o più condomini che rappresentino almeno 1/5 di tutte le quote lo domandino.

Mancando l'amministratore oppure se quest'ultimo non dia seguito alla richiesta di convocazione, l'assemblea potrà essere convocata da ciascun comproprietario.

L'assemblea è presieduta dall'amministratore in quanto non sia deciso altrimenti. Le decisioni dell'assemblea sono oggetto di un verbale conservato dall'amministratore.

#### § 28. Facoltà di decisione

L'assemblea può deliberare con validità se la metà dei comproprietari ma almeno due, che rappresentano inoltre almeno la metà delle quote, sono presenti o rappresentati.

Qualora la partecipazione alla prima assemblea sia insufficiente, dovrà essere convocata una seconda assemblea al minimo 10 giorni dopo la prima, la quale potrà validamente deliberare se i 1/3 di tutti i comproprietari, ma almeno due, sono presenti o rappresentati.

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

Il comproprietario di più quote di PPP potrà far valere singolarmente i diritti per ciascuna quota; nelle votazioni pro capite gli competerà tuttavia un solo voto.

I comproprietari che hanno il loro domicilio all'estero devono designare una persona in Svizzera abilitata a ricevere ogni comunicazione ufficiale.

Il proprietario e l'usufruttuario di una PPP dovranno accordarsi circa l'esercizio del diritto di voto.

Se ciò non si rivelasse possibile, il voto spetta in tutte le questioni amministrative all'usufruttuario, salvo per i lavori di costruzioni utili o tendenti ad abbellire l'opera, nei quali casi il diritto di voto compete al proprietario.

#### § 30. Modalità di decisione

L'assemblea prende le sue decisioni a maggioranza dei voti espressi in quanto il regolamento e la legge non dispongano altrimenti.

In caso di parità di voti decide l'amministratore.

Ogni decisione dell'assemblea può essere sostituita mediante accettazione scritta da parte di tutti i comproprietari.

### § 31. Maggioranza qualificata, unanimità e consensi speciali

È richiesta la maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino più della metà di quote di PPP:

- per la decisione su lavori di rinnovamento e di trasformazione tendenti ad aumentare o migliorare la funzionalità economica del fabbricato
- per l'emanazione e la modificazione del presente regolamento.

L'unanimità è richiesta per i casi previsti dalla legge o dal presente regolamento per quel che concerne la modificazione delle parti comuni.

## B. L'AMMINISTRATORE

### § 32. Nomina e revoca dell'amministratore

L'assemblea nomina un amministratore per il periodo di 1 o più anni, e fissa l'indennità dovutagli oltre il rimborso delle sue spese.

L'amministratore può essere un comproprietario o un terzo, una persona fisica o giuridica; egli è rieleggibile.

L'amministratore resta in carica sino al momento in cui è stato nominato il suo successore.

Con riserva di eventuali diritti contrattuali, l'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

### § 33. Compiti e competenze dell'amministratore

L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità alle disposizioni di legge (art. 712 e segg. CCS), del regolamento e in osservanza delle decisioni dell'assemblea dei comproprietari.

All'amministratore compete in particolare:

- di rassegnare un rapporto annuale all'assemblea dei comproprietari sulla gestione e sui conteggi
- di sottoporre all'assemblea il preventivo per l'anno seguente, che sarà determinante per la fissazione dei contributi dei comproprietari
- di effettuare le spese comuni a carico di ciascun comproprietario e di incassare le quote
- di amministrare secondo il loro scopo i fondi esistenti
- di tenere diligentemente i libri, i verbali, i registri della comunione provvedendo alla loro conservazione

- di ragguagliare i comproprietari sugli affari comuni e di concedere ad essi la visione dei libri e degli atti di condominio
- di eseguire le decisioni dell'assemblea
- di stipulare le assicurazioni secondo le istruzioni dell'assemblea
- di ordinare i lavori necessari ed utili fino a concorrenza di fr. 5'000.— riservate eventuali modifiche di tale importo giusta la decisione dell'assemblea
- di conservare tutti gli atti relativi all'edificio (piani, costruttivi, ecc.)
- di prendere tutte le misure che non consentano dilazioni allo scopo di scongiurare danni imminenti o suscettibili di aggravarsi
- di assumere e vigilare sul custode se e quando l'assemblea decide di assumerne uno.

Il comproprietario interessato potrà ricorrere contro le decisioni dell'amministratore, nel termine di 14 giorni, all'assemblea dei comproprietari. L'assemblea decide il ricorso inappellabilmente.

### C. LA REVISIONE

#### § 34. Nomina

L'assemblea nomina uno o più revisori che costituiscono l'ufficio di revisione.

Il revisore o i revisori possono essere terzi o comproprietari, persone fisiche o giuridiche (Società fiduciarie).

L'ufficio di revisione è nominato per un periodo di 1 o più anni ed è rieleggibile. Esso è nominato la prima volta per un periodo di due anni.

#### § 35. Compiti e Competenze

Il revisore o i revisori devono verificare se i libri contabili sono regolarmente tenuti e se i risultati dell'esercizio e lo stato patrimoniale esposti dall'amministratore si appoggiano su valutazioni conformi alle prescrizioni legali e statutarie.

I revisori devono presentare all'assemblea generale una relazione scritta sul bilancio e sui conti presentati dall'amministratore, proponendone l'approvazione o il rinvio e pronunciandosi sul preventivo dell'anno seguente.

I revisori possono essere chiamati ad assistere all'assemblea dei comproprietari. Sono espressamente riservate le disposizioni dell'art. 727 e segg. del C.O.

## VII. CESSIONE DI PARTI – SCIOGLIMENTO DELLE PPP

### § 36. Alienazione e costituzione in pegno

La proprietà per piani è alienabile e successibile. Ogni comproprietario ha il diritto di costituire dei pegni immobiliari a carico della propria quota di PPP.

### § 37. Diritto di prelazione e di opposizione

Nessun diritto di prelazione e di opposizione compete ai comproprietari nei confronti di terzi o di altri comproprietari in caso di vendita di una quota di PPP.

### § 38. Posizione dell'acquirente

L'ordinamento della PPP (atto costitutivo, regolamento, ordinamento della casa), come pure le decisioni amministrative prese dai comproprietari ed eventuali sentenze e decreti giudiziari sono vincolanti per tutti i successori di diritto di un comproprietario e per l'acquirente di un diritto reale su una PPP.

Ogni comproprietario è tenuto a portare a conoscenza del successore di diritto gli obblighi decorrenti da convenzioni e regolamenti.

L'amministratore è tenuto su richiesta di colui che finora fu proprietario, a ragguagliare il futuro acquirente di una PPP o di un diritto reale ad essa inerente, in merito all'ordinamento amministrativo e all'uso de condominio. Per questa sua prestazione, l'amministratore ha la facoltà di richiedere un adeguato emolumento.

L'acquirente di una PPP è tenuto a dare immediata comunicazione prima del trapasso all'amministratore.

### § 39. Esclusione di un comproprietario

Il comproprietario può essere escluso dalla comunione se il suo contegno oppure delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa per le quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente pretendere da questi ultimi la continuazione della comunione.

L'esclusione avviene ad opera del giudice, su azione di uno o più comproprietari a ciò legittimati con decisione dell'assemblea presa a maggioranza relativa delle persone.

Se escluso dalla comunione non vende la sua proprietà per piani entro il termine concordato o fissato dal giudice, la sua PPP sarà venduta agli incanti pubblici secondo le disposizioni sulla realizzazione forzata degli immobili, su domanda presentata dall'amministratore.

#### § 40. Allontanamento di altri utenti

Le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario si applicano per analogia all'usufruttuario o al titolare di un diritto di abitazione, come pure al titolare di altri diritti di godimento reali annotati nel R.F.

#### § 41. Scioglimento della proprietà per piani

La PPP cessa soltanto per accordo di tutti i comproprietari.

È riservata la cessazione in caso di distruzione del fabbricato. Specificatamente sono applicabili le regole dell'art. 712 e segg. del CCS.

In caso di cessazione del condominio mediante la vendita dell'intero immobile, i comproprietari, in mancanza di altro accordo, ripartiranno il ricavo in proporzione alle loro quote condominiali.

### VIII. DISPOSIZIONI DIVERSE

#### § 42. Annotazione del regolamento

Il presente regolamento sarà annotato a Registro Fondiario. L'amministratore curerà le annotazioni di tutte le modificazioni del regolamento.

#### § 43. Modificazione del regolamento

Questo regolamento può essere modificato in ogni tempo dall'assemblea dei comproprietari.

A tale effetto è chiesta la maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino inoltre più della metà delle quote.

È riservata l'unanimità là dove essa è richiesta.

#### § 44. Violazione dell'ordinamento comunitario

In caso di violazione dell'ordinamento della comunione e segnatamente del regolamento e previa diffida dell'amministratore, l'assemblea deciderà a semplice maggioranza delle persone sulle sanzioni disciplinari da adottare.

Sono riservati i diritti legali decorrenti dal non adempimento degli obblighi comunitari, in particolare ogni azione per l'eliminazione della situazione non regolamentare.

#### § 45. Foro e elezioni di domicilio

Tutti i comproprietari si sottopongono, per tutte le controversie decorrenti dai rapporti comunitari, al foro del luogo di situazione dell'immobile e, in caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni, essi designano quale domicilio esecutivo la loro residenza in Svizzera o una persona in Svizzera.

Le notifiche ai comproprietari possono avvenire all'indirizzo dell'amministratore. Egli farà in modo che i comproprietari ne ricevano tempestiva comunicazione.

#### § 46. Giudizio arbitrale

Tutte le divergenze fra i comproprietari sono decise esclusivamente e inappellabilmente in via equitativa da un arbitro unico scelto dalle parti di comune accordo o, in caso di disaccordo, designate su istanza dalla parte più diligente ad opera del presidente pro tempore del tribunale d'appello del Cantone Grigioni.

Il tribunale arbitrale è pure competente a decidere su vertenze tra la comunione dei comproprietari o singoli comproprietari da un lato e l'amministratore dall'altro.

#### § 47. Rinvio a norme legali

Ove il presente regolamento non preveda altrimenti, trovano applicazione le norme del CCS sulla PPP (art. 712 e segg.) e sulla comproprietà (art. 646 e segg.)

Le norme del CCS relative agli organi dell'associazione (art. 64 e segg.) si applicano sussidiariamente per quanto concerne l'assemblea dei comproprietari.