

**Regolamento per l'amministrazione e l'uso
della proprietà per piani al mappale n. 773 RFD di Lugano-Pazzallo**

INSERTO: Ci
ROGITO No.: 217

INDICE

I.	OGGETTO DELLA PROPRIETÀ PER PIANI	3
II.	SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE	3
III.	DIRITTO ESCLUSIVO	3
IV.	UTILIZZAZIONE DEL DIRITTO ESCLUSIVO	3
	PRINCIPIO	3
	LIMITAZIONI	4
	OBBLIGO DI MANUTENZIONE	4
	DIRITTO DI ACCESSO	4
	RESPONSABILITÀ	5
V.	PARTI COMUNI	5
VI.	UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI	5
VII.	ASSEGNAZIONI IN USO RISERVATO STABILITE DAL REGOLAMENTO	6
VIII.	ESERCIZIO DEI DIRITTI D'USO RISERVATO STABILITI DAL REGOLAMENTO	6
IX.	REGOLAMENTO DELLA CASA	6
X.	SPESE CONDOMINIALI	6
	DEFINIZIONI	6
	SUDDIVISIONE	7
	FONDO DI RINNOVAMENTO	7
	INCASSO DELLE SPESE CONDOMINIALI	8
XI.	ASSICURAZIONI	8
XII.	COSTI DI MANUTENZIONE E DI RIPARAZIONE	8
XIII.	MODIFICA DELLE QUOTE DI VALORE	9



[Handwritten signature]

XIV. AMMINISTRAZIONE	9
XV. L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI	9
COMPETENZE	9
CONVOCAZIONE	10
QUORUM	10
ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO	10
DELIBERAZIONI	11
XVI. AMMINISTRATORE	11
NOMINA	11
COMPITI	11
XVII. SITUAZIONE GIURIDICA DELL'ACQUIRENTE	12
XVIII. ESCLUSIONE DI UN COMPROPRIETARIO	12
XIX. SCIoglimento DELLA PROPRIETA' PER PIANI	12
XX. FORO E DOMICILIO	13
XXI. DISPOSIZIONI LEGALI	13
XXII. ANNOTAZIONE	13
XXIII. DIRITTI DEL PROMOTORE	13



[Handwritten signature]

I. OGGETTO DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

Art. 1

- ¹ Il fondo part. no. 773 RFD di Lugano-Pazzallo è oggetto di una proprietà per piani a norma degli art. 712a e seguenti del Codice Civile Svizzero.
- ² Ogni unità PPP costituisce una quota di comproprietà alla quale è inerente il diritto esclusivo del comproprietario di utilizzare determinate parti dell'edificio e di trasformarle internamente.

II. SUDDIVISIONE DELL'IMMOBILE

Art. 2

La ripartizione dell'edificio, l'ubicazione e le dimensioni delle unità PPP, sono desumibili nel dettaglio dai piani di ripartizione e di assegnazione, che costituiscono parte integrante dell'atto costitutivo della proprietà per piani.

III. DIRITTO ESCLUSIVO

Art. 3

- ¹ Il diritto esclusivo concerne i locali e le installazioni appartenenti ad una determinata unità PPP.
- ² Oggetto del diritto esclusivo sono in particolare:
 - a. le pareti interne di separazione, nella misura in cui non abbiano funzione portante;
 - b. i pavimenti e i rivestimenti, ad eccezione dei betoncini, delle solette e delle isolazioni;
 - c. i rivestimenti delle pareti delle unità PPP e dei vani accessori;
 - d. le finestre e le porte (inclusa la porta d'entrata), le rolladen, le tende da sole e le persiane a lamelle;
 - e. le installazioni delle cucine, dei bagni e delle toilettes, gli armadi a muro;
 - f. le condotte, a partire dalla diramazione dalla condotta comune.

IV. UTILIZZAZIONE DEL DIRITTO ESCLUSIVO

principio

Art. 4

- ¹ Il condomino può liberamente amministrare, utilizzare e sistemare i propri locali, nella misura in cui ciò sia compatibile con i medesimi diritti degli altri condomini e con gli interessi della comunione dei condomini, e a condizione che non vi siano limitazioni previste nel regolamento.
- ² All'interno di un'unità PPP il condomino può eliminare o trasformare parti costruttive, a condizione che con siffatte modifiche non vengano pregiudicate o danneggiate la struttura o la tenuta dell'immobile, le opere e gli impianti comuni, i locali degli altri condomini o la funzione, l'aspetto esteriore e l'estetica dell'immobile. Rimangono riservate le disposizioni contenute nella Legge edilizia nonché quelle dell'atto costitutivo.



- ³ Modifiche al fondo PPP, tali che rendano più difficoltosa o impossibile l'utilizzazione da parte di un condomino dei propri locali, possono essere intraprese solo con il suo consenso.

limitazioni

Art. 5

- ¹ Al condomino è vietata qualsiasi utilizzazione o modifica dei locali della sua unità PPP, mediante la quale:
- a. vengano danneggiate o pregiudicate nella loro funzione parti costruttive comuni;
 - b. venga diminuito il valore dell'immobile;
 - c. venga compromesso l'aspetto estetico dell'immobile.
- ² Le unità PPP sono essenzialmente da adibire a scopo abitativo. Nei limiti in cui ciò sia conforme con le norme di piano regolatore ed edilizie in genere, in esse possono essere svolte solo attività (attività commerciali silenziose, uffici e studi professionali) che non disturbino o danneggino gli altri condomini o che contrastino con le loro esigenze di tranquillità. Tali cambiamenti di destinazione sono da comunicare all'amministratore.
- ³ In particolare è vietato ad ogni condomino:
- a. di posare vasi e/o fioriere pensili (per es. vasi di gerani) alle ringhiere dei terrazzi ai piani e dei giardini al piano terra;
 - b. di caricare in maniera eccessiva i pavimenti dei propri locali,
 - c. di conservare, nei propri locali o nelle parti comuni della proprietà, materiali infiammabili, esplosivi o maleodoranti;
 - d. lasciar formare umidità tale da arrecare danno all'immobile o a parti di esso.

obbligo di manutenzione

Art. 6

Il condomino è obbligato a mantenere in uno stato ineccepibile i locali e le apparecchiature sui quali ha un diritto d'uso esclusivo o che gli sono stati assegnati in uso riservato ai sensi dell'art. 11.

diritto di accesso

Art. 7

- ¹ Il condomino deve consentire all'amministratore e agli altri incaricati dalla comunione dei condomini di accedere ai propri locali e di rimanervi, allo scopo di constatare o di eliminare eventuali danni.
- ² Il medesimo principio vale per l'esecuzione di lavori di rinnovamento o di ristrutturazione all'immobile.
- ³ L'accesso ai locali del condomino deve essere richiesto con il massimo riguardo e non può essere preteso in momenti inopportuni.



responsabilità

Art. 8

- ¹ L'amministratore dovrà essere informato nel caso in cui vengano stipulati accordi in virtù dei quali le unità PPP siano lasciate in uso a terzi (per esempio contratti di locazione, diritti di abitazione o di usufrutto).
- ² Al momento della stipulazione di tali contratti il condomino è obbligato ad orientare il terzo in merito alle prescrizioni condominiali.
- ³ Il condomino è responsabile nei confronti della comunione e di ogni altro condomino del rispetto dell'ordinamento condominiale da parte delle persone che appartengono alla sua comunione domestica o alla sua azienda, oppure alle quali abbia acconsentito contrattualmente di soggiornare o di utilizzare i propri locali.
- ⁴ Dal condomino, i cui locatari o altri beneficiari di diritti d'uso e di godimento, violino l'ordinamento condominiale, può essere preteso, in caso di ripetuti infruttuosi richiami, che disdica il contratto di locazione o che, se del caso, receda dal medesimo per motivi gravi. L'amministratore è competente per avanzare una simile richiesta al condomino.

V. PARTI COMUNI

Art. 9

- ¹ Costituiscono parti comuni dell'immobile in particolare:
 - a. il suolo su cui sorge l'edificio,
 - b. le parti costruttive che sono rilevanti per l'esistenza, la consistenza e la solidità dell'edificio o dei locali delle altre unità PPP;
 - c. le parti che determinano l'aspetto esterno e l'estetica dell'immobile, come le facciate, i parapetti dei balconi, le vasche fiori, ecc.;
 - d. le installazioni periferiche comuni, i viali d'accesso e le scale,
 - e. tutti gli altri impianti e installazioni che servono a più di un'unità PPP, indipendentemente dal fatto che questi impianti e installazioni si trovino all'interno o all'esterno di locali adibiti ad uso esclusivo o riservato (per esempio condutture per riscaldamento, acqua calda, elettricità, telefono, radio e televisione, condotta di ventilazione, ecc.).
- ² Sono comuni pure gli accantonamenti effettuati per l'amministrazione e il rinnovamento dell'immobile, gli acquisti effettuati dall'amministratore così come gli apparecchi e le attrezzature per la pulizia e la manutenzione dell'immobile.

VI. UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI

Art. 10

- ¹ Ogni condomino è autorizzato ad utilizzare le parti comuni dell'immobile e gli impianti e le installazioni comuni conformemente alla loro destinazione, così come riconosciuto ad ogni altro condomino e compatibilmente con gli interessi della comunione dei condomini.



² E' in particolare vietato:

- a. effettuare qualsivoglia cambiamento alle parti comuni dell'immobile e alle installazioni e impianti comuni;
- b. depositare nelle parti comuni e nei locali comuni qualsivoglia oggetto, nella misura in cui non si tratti di vani specialmente destinati a tale scopo;
- c. apporre insegne o placche sulle parti comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore.

VII. ASSEGNAZIONI IN USO RISERVATO STABILITE DAL REGOLAMENTO

Art. 11

¹ Sono stabilite le assegnazioni ad uso riservato di parti comuni, come da Piano di assegnazione annesso quale **allegato 1** al presente regolamento.

² Le assegnazioni ad uso riservato attribuite dal regolamento, in quanto riferite a una determinata unità PPP, non possono essere modificate senza il consenso dell'avente diritto.

VIII. ESERCIZIO DEI DIRITTI D'USO RISERVATO STABILITI DAL REGOLAMENTO

Art. 12

¹ Le assegnazioni in uso riservato di parti comuni ad un singolo condomino, conformemente all'art. 11, conferiscono il diritto di usare e di mantenere tali parti come se appartenessero alla sua unità PPP.

² Per il resto valgono per analogia le disposizioni numerate agli art. da 4 a 8 del presente regolamento.

IX. REGOLAMENTO DELLA CASA

Art. 13

Altre disposizioni riguardanti l'utilizzo delle unità PPP e delle parti comuni, degli impianti e delle installazioni comuni possono essere adottate in un regolamento della casa. Tale regolamento dovrà essere approvato, rispettivamente modificato, dall'assemblea, su proposta dell'amministratore.

X. SPESE CONDOMINIALI

definizioni

Art. 14

¹ Costituiscono spese condominiali tutti i costi risultanti dall'utilizzazione, la manutenzione e il rinnovamento di parti comuni, degli impianti e installazioni, come pure le spese di amministrazione.

² Sono tali in particolare:

- a. i costi per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia), riparazioni e rinnovamenti delle parti comuni dell'immobile così come degli apparecchi e installazioni comuni;



- b. i costi di funzionamento degli impianti e installazioni comuni;
- c. le spese per lavori straordinari di rinnovamento e di ristrutturazione;
- d. i contributi di diritto pubblico e le imposte, nella misura in cui colpiscono l'insieme dei condomini (per esempio per la costruzione di strade, l'allacciamento alle canalizzazioni, l'approvvigionamento idrico);
- e. i premi per l'assicurazione dell'immobile contro incendi e danni delle acque, la rottura vetri, la responsabilità civile del proprietario, ecc.;
- f. i costi di amministrazione e le indennità all'amministratore;
- g. i contributi al fondo di rinnovamento.

suddivisione

Art. 15

- ¹ I costi per l'esercizio, la manutenzione e il rinnovamento dell'impianto di riscaldamento e della caldaia vengono ripartiti tra i singoli condomini conformemente alle risultanze dei contatori dei singoli appartamenti (per quanto riguarda il consumo), rispettivamente in funzione delle superfici abitabili di ciascuna unità.
- ² Tutte le altre spese comuni vengono assunte dai condomini in proporzione alle loro quote di valore, espresse in millesimi.
- ³ Eventuali maggiori costi riconducibili a circostanze imputabili al comportamento di un condomino dovranno essere da questi sopportati.
- ⁴ In caso di comproprietà di più persone di un'unità PPP, i comproprietari rispondono solidalmente per la relativa quota parte di spese.

fondo di rinnovamento

Art. 16

- ¹ A parziale copertura delle spese di manutenzione, riparazione e rinnovamento a carico di tutti i condomini, può, su decisione dell'assemblea condominiale, essere costituito un fondo di rinnovamento. Tale fondo viene finanziato mediante contributi annui il cui ammontare verrà stabilito, su proposta dell'amministratore, mediante decisione dell'assemblea condominiale. Tali contributi non dovranno, di regola, oltrepassare il ½% del valore assicurativo dell'immobile.
- ² Quando il fondo di rinnovamento avrà raggiunto un ammontare pari al 5% del valore assicurativo dell'immobile non dovrà più essere incrementato. Fintanto che non avrà raggiunto il 3% di tale valore, il fondo di rinnovamento non potrà essere caricato di costi di manutenzione e di riparazione.
- ³ Le spese effettuate a carico del fondo di rinnovamento necessitano dell'approvazione da parte dell'assemblea condominiale; rimane riservata la copertura di costi per lavori necessari e improrogabili, per il pagamento dei quali l'amministratore non disponga di altri mezzi.
- ⁴ In nessun caso il condomino può richiedere la restituzione della sua quota del fondo di rinnovamento. Egli dovrà accordarsi direttamente riguardo a questa quota con i suoi successori in diritto.



incasso delle spese condominiali

Art. 17

- ¹ I condomini pagano adeguati acconti sulle spese condominiali. L'ammontare degli acconti viene stabilito dall'assemblea condominiale su proposta dell'amministratore, contestualmente all'approvazione del preventivo di ciascun anno contabile.
- ² Gli acconti vengono percepiti dall'amministratore. Egli deve renderne conto nel conto annuale.
- ³ Debitore della quota di spese non coperta dagli acconti è colui che risulta condomino al momento della chiusura dei conti. In caso di mutazione di proprietà le sospese verranno conteggiate e poste a carico pro-rata.

XI. ASSICURAZIONI

Art. 18

- ¹ L'assicurazione dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, acqua e per la rottura vetri, come pure quella della comunione dei condomini per la responsabilità civile del proprietario, sono stipulate dalla comunione dei condomini.
- ² Il condomino che abbia trasformato i propri locali, dal punto di vista costruttivo, con un investimento di straordinaria entità, sarà tenuto a versare una quota di premio supplementare qualora non stipulasse individualmente un'assicurazione aggiuntiva.
- ³ L'assemblea dei condomini stabilisce quali altri rischi siano da assicurare. Rimangono riservate le assicurazioni obbligatorie.
- ⁴ La conclusione di contratti di assicurazione avviene per il tramite dell'amministratore.

XII. COSTI DI MANUTENZIONE E DI RIPARAZIONE

Art. 19

- ¹ La comunione condominiale deve effettuare tutti quei lavori di manutenzione, riparazione e rinnovamento che si rendano necessari per il mantenimento del valore dell'immobile e della sua idoneità ad utilizzarlo. Nell'ambito delle sue competenze, tali lavori vengono ordinati dall'amministratore.
- ² Misure urgenti, che debbano essere intraprese per evitare l'insorgenza o l'aggravarsi di un danno, possono essere intraprese in caso di necessità da ogni condomino autonomamente, allorché l'amministratore non vi abbia provveduto. In tal caso quest'ultimo dovrà essere immediatamente informato.

In tutti i casi i costi così originati saranno sopportati dai condomini in base alla ripartizione delle spese stabilita all'art. 15.



XIII. MODIFICA DELLE QUOTE DI VALORE

Art. 20

¹ La modifica delle quote di valore necessita il consenso dei diretti interessati, nonché l'approvazione dell'assemblea dei condomini. Il medesimo principio vale per le modifiche nell'attribuzione di singoli locali oggetto di diritto esclusivo, come pure la suddivisione o la riunione di unità PPP. La trasformazione di parti comuni in parti oggetto di diritto esclusivo, oppure assegnate in uso riservato, necessita del consenso di tutti i condomini.

Tali accordi, affinché siano validi, dovranno essere conclusi nella forma dell'atto pubblico e iscritti a registro fondiario.

² Ogni condomino ha diritto ad ottenere la rettifica delle quote di valore nella misura in cui siano divenute inesatte a seguito di modifiche costruttive dell'immobile o delle zone esterne.

XIV. AMMINISTRAZIONE

Art. 21

L'amministrazione viene assunta da:

- l'assemblea dei condomini,
- l'amministratore.

XV. L'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI

competenze

Art. 22

¹ L'assemblea dei condomini delibera in merito a tutti gli atti di amministrazione che, in virtù della legge, dell'atto costitutivo o del regolamento, siano da considerarsi affari comuni e nella misura in cui questi non siano stati attribuiti all'amministratore.

² Ove la legge non contenga disposizioni specifiche, sono applicabili per analogia le disposizioni sull'associazione.

³ All'assemblea spettano in particolare i seguenti compiti:

- a. la nomina e la revoca dell'amministratore, come pure la sua sorveglianza;
- b. l'approvazione del conto annuale e la decisione in punto alla ripartizione delle spese fra i condomini;
- c. la fissazione dell'ammontare dei conferimenti al fondo di rinnovamento;
- d. l'approvazione del preventivo e la fissazione degli acconti a carico di ciascun condomino sulla quota di spese a suo carico;
- e. lo scarico dell'amministratore;
- f. l'autorizzazione all'amministratore di condurre processi in nome e per conto dell'assemblea dei condomini;
- g. l'adozione di un regolamento della casa e delle altre disposizioni per l'utilizzazione delle parti comuni, degli impianti e delle apparecchiature;
- h. la determinazione delle coperture assicurative da stipulare;
- i. le decisioni riguardo all'esecuzione dei necessari lavori di manutenzione, riparazione e rinnovamento.



convocazione

Art. 23

- ¹ L'assemblea viene convocata dall'amministratore per iscritto, con un preavviso di almeno 15 giorni e con l'indicazione delle trattande all'ordine del giorno.
- ² Il conto annuale come pure le proposte riguardanti la ripartizione delle spese condominiali devono essere inviate ai condomini unitamente alla convocazione.
- ³ L'assemblea annuale ordinaria ha luogo di regola entro sei mesi dalla chiusura dei conti.
- ⁴ Assemblee straordinarie hanno luogo allorquando l'amministratore lo reputi necessario, oppure quando vengano richieste da uno o più condomini che rappresentino almeno 1/3 delle quote di valore dell'immobile.
- ⁵ Nella misura in cui non sia stabilito diversamente, l'assemblea viene presieduta dall'amministratore.
- ⁶ Delle decisioni assembleari viene tenuto un verbale, che deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario. I verbali devono essere conservati dall'amministratore.

quorum

Art. 24

- ¹ L'assemblea può validamente deliberare allorquando siano presenti o rappresentati almeno la metà dei condomini che rappresentino nel contempo la metà delle quote millesimali del valore della cosa, e comunque almeno due di essi.
- ² In caso di partecipazione insufficiente all'assemblea, ne dovrà essere convocata una seconda, che potrà deliberare quando siano presenti o rappresentati almeno 1/3 di tutti condomini, ma comunque almeno due.

esercizio del diritto di voto

Art. 25

- ¹ Più persone, che siano proprietarie collettivamente di una sola unità PPP, potranno esprimere soltanto un voto, per mezzo del rappresentante da esse designato.
- ² Il condomino proprietario di più unità PPP potrà far valere i diritti per ciascuna unità PPP. Nel computo dei voti per teste egli avrà diritto a un voto per ogni unità PPP.
- ³ Ciascun condomino potrà farsi rappresentare da un altro condomino o da terzi, mediante procura scritta.
- ⁴ Condomini che risiedono all'estero devono designare un indirizzo in Svizzera per la notifica degli atti relativi alla comunione dei condomini o delle decisioni condominiali. In difetto di elezione di domicilio vale l'indirizzo dell'amministratore.



AC

deliberazioni

Art. 26

- ¹ Salvo diversa norma imperativa di legge o del presente regolamento, le decisioni sono prese a maggioranza dei condomini presenti, che rappresentino nel contempo la maggioranza del valore della cosa.
- ² Per decisioni riguardanti lavori costruttivi, si applicano le disposizioni sulla proprietà ordinaria, in particolare art. 647c, 647d e 647e CCS.
- ³ Per la modifica del presente regolamento occorre la maggioranza dei condomini che rappresentino almeno il 51% delle quote di valore dell'immobile. Le modifiche del regolamento riguardanti parti dell'immobile soggette a diritto esclusivo oppure diritti d'uso riservato, in quanto riferiti a una determinata unità PPP, necessitano inoltre dell'accordo degli aventi diritto.
- ⁴ In caso di parità di voti, l'amministratore ha voto decisivo.
- ⁵ Su una determinata trattanda potrà essere deliberato per iscritto oppure mediante telefax, a condizione che nessun condomino chieda la discussione orale.

XVI. AMMINISTRATORE

nomina

Art. 27

- ¹ L'assemblea nomina un amministratore, che può essere un condomino o una terza persona esterna. Può essere eletta alla carica di amministratore una persona giuridica.
- ² La comunione condominiale stipula con l'amministratore un contratto nel quale vengono regolate la durata dell'incarico, le indennità cui ha diritto, ecc.
- ³ La nomina dell'amministratore avviene per la prima volta per un periodo di due anni; in caso di mancata ulteriore deliberazione in merito, essa viene tacitamente rinnovata di anno in anno.

compiti

Art. 28

- ¹ L'amministratore esegue tutti gli atti di amministrazione comune e conduce le deliberazioni in occasione dell'assemblea dei condomini. Egli deve attenersi alle disposizioni contenute nella legge, nell'atto costitutivo, nel regolamento condominiale e nell'eventuale regolamento della casa. I compiti dell'amministratore possono essere descritti in maniera più dettagliata in un separato mansionario. Per il resto valgono le disposizioni di cui agli art. 712s a 712t CCS.
- ² Nell'ambito delle sue competenze l'amministratore rappresenta di fronte a terzi sia la comunione dei condomini sia i condomini. Per la rappresentanza processuale della comunione condominiale in ambito civile, l'amministratore necessita dell'accordo dell'assemblea; egli è per contro autorizzato autonomamente a interporre opposizioni in ambito edilizio e pianificatorio e in procedure analoghe, come pure a



far valere contestazioni per difetti e pretese di garanzia. Nell'ambito di misure provvisoriale l'autorizzazione all'amministratore può essere anche rilasciata in un secondo tempo.

XVII. SITUAZIONE GIURIDICA DELL'ACQUIRENTE

Art. 29

- ¹ L'ordinamento in vigore per l'uso e l'amministrazione della PPP (atto costitutivo, regolamento condominiale, eventuale regolamento della casa) come pure le decisioni assembleari ed ogni sentenza e decreto giudiziario sono vincolanti per ogni successore in diritto di un condomino e per gli acquirenti di diritti reali su un'unità PPP.
- ² Ogni condomino è obbligato ad informare il proprio successore in diritto dei relativi diritti ed oneri.
- ³ L'acquirente di un'unità PPP deve immediatamente informare l'amministratore dell'avvenuto trapasso della proprietà immobiliare.

XVIII. ESCLUSIONE DI UN COMPROPRIETARIO

Art. 30

- ¹ Un condomino può essere escluso dalla comunione allorché egli, oppure persone alle quali abbia ceduto l'uso dell'unità PPP oppure per le quali egli sia responsabile, abbia/no violato i suoi/loro obblighi nei confronti di singoli o di tutti i comproprietari in maniera tanto grave da non poter ragionevolmente tollerare la sua appartenenza alla comunione.
- ² L'esclusione interviene per decisione del giudice civile, dietro richiesta di uno o più condomini.
- ³ Qualora il condomino escluso non alieni la sua unità PPP entro il termine convenuto oppure impartitogli dal giudice, essa dovrà essere messa all'incanto in base alle disposizioni legali concernenti la realizzazione forzata degli immobili.
- ⁴ Le disposizioni riguardanti l'esclusione di un condomino si applicano per analogia a persone che possiedono un diritto di usufrutto o di abitazione su un'unità PPP oppure che la utilizzino in forza di un contratto di locazione o di affitto annotato a registro fondiario.

XIX. SCIoglimento DELLA PROPRIETÀ PER PIANI

Art. 31

La proprietà per piani può essere sciolta solo mediante accordo di tutti i condomini. Rimane riservato lo scioglimento in caso di distruzione, o di perdita in altro modo, dell'immobile.

È applicabile per la rimanenza l'art. 712f CCS.



XX. FORO E DOMICILIO

Art. 32

- ¹ I condomini dichiarano di sottoporre qualsiasi controversia originata dai rapporti condominiali al foro ordinario di Lugano; ciò vale, in caso di domicilio all'estero di un condomino, anche per eventuali procedure esecutive. Domicilio esecutivo è in questo caso eletto presso l'indirizzo dell'amministratore.
- ² Le notifiche al condomino che lo dovesse espressamente richiedere, potranno essere effettuate validamente presso l'amministratore. Questi avrà cura - sotto sua responsabilità - di informarlo entro breve termine per quanto necessario.

XXI. DISPOSIZIONI LEGALI

Art. 33

- ¹ Nella misura in cui il presente regolamento non disponga diversamente, valgono le disposizioni del Codice Civile Svizzero sulla proprietà per piani (art. 712a e segg. CCS).
- ² Per quanto riguarda l'assemblea dei comproprietari valgono inoltre, a titolo complementare, le disposizioni sugli organi dell'associazione (art. 64 e segg. CCS).

XXII. ANNOTAZIONE

Art. 34

- ¹ Il presente regolamento viene annotato a registro fondiario.
- ² L'amministratore dovrà far annotare a registro fondiario ogni ulteriore modifica dello stesso. Egli è autorizzato a sottoscrivere le necessarie istanze.

XXIII. DIRITTI DEL PROMOTORE

Art. 35

Sino alla consegna della prima unità di PPP, il proprietario costituente, promotore della PPP, ha il diritto di effettuare eventi promozionali all'interno dello stabile, con obbligo di avere riguardo del decoro e del rispetto dei locali e delle installazioni che fossero a quel momento già state predisposte.

Art. 36

Sino alla vendita con avvenuta iscrizione del relativo trapasso di proprietà dell'ultima unità di PPP, al proprietario costituente spettano le seguenti facoltà:

- procedere, in nome e per conto degli acquirenti delle singole unità a tutte quelle modifiche (ivi compresa la costituzione di servitù, di diritti di superficie, ecc.) riguardanti il fondo base o le parti comuni che dovessero rendersi indispensabili a dipendenza di espropriazioni, rettifiche confini con enti pubblici o privati oppure che siano nell'interesse comune del condominio;

cedere a terzi quantità edificatorie che dovessero rimanere inutilizzate, percependone la relativa controprestazione;



AC

- presentare in nome e per conto di tutti i condomini domande di costruzione per l'ottenimento di varianti della licenza edilizia attualmente in vigore e, se del caso, per promuovere eventuali procedure di ricorso;
- procedere ad ogni modifica delle quote di comproprietà per piani non ancora vendute, e ciò senza il consenso degli altri condomini. Sarà per contro necessario il consenso dei condomini direttamente interessati in caso di frazionamento o di raggruppamento della loro quota di PPP con un'altra;
- trasformare superfici di uso comune in parti comuni ad uso riservato (o viceversa) oppure inglobarle in unità PPP nuove o esistenti (o viceversa);
- modificare le quote di valore di tutte le unità PPP; le unità già vendute, senza il consenso dell'acquirente, potranno essere modificate, senza indennità, entro un limite massimo del 3%, fermo restando che la superficie di tali unità non potrà comunque essere ridotta;
- assegnare, nell'ambito delle singole vendite, diritti d'uso riservato su parti comuni ai singoli acquirenti;
- usufruire a titolo personale dell'uso riservato e/o cederne l'uso a terzi, anche non condomini, di tutte le parti comuni non ancora attribuite, e di percepire la relativa controprestazione;
- procedere ad una modifica unilaterale del regolamento condominiale allo scopo di adattarlo ai cambiamenti decisi in applicazione delle facoltà indicate ai punti precedenti;
- notificare all'Ufficio del Registro Fondiario, quale allegato al Regolamento condominiale, rispettivamente del Regolamento della comproprietà sull'autorimessa, una tabella indicante i beneficiari dei diritti d'uso esclusivo dell'autorimessa e dei diritti d'uso riservato delle cantine e di eventuali altre parti comuni assegnate in uso riservato;
- procedere, se del caso, alla sistemazione a registro fondiario dei diritti di pegno immobiliare esistenti sul fondo base, con contestuale aggravio – anche quale pegno collettivo – delle singole unità PPP e relativo svincolo dal fondo base;
- comunicare alle autorità interessate, anche in nome e per conto di coloro che fossero nel frattempo diventati condomini, l'avvenuto compimento della costruzione, come pure di procedere a tutti quegli atti che fossero connessi con questa operazione. In particolare il proprietario costituente si riserva la possibilità di sottoscrivere, in nome e per conto degli altri condomini, gli atti pubblici necessari per le modifiche delle unità PPP oggetto di diritto esclusivo o delle parti comuni che dovessero rendersi necessarie al termine della costruzione;
- nominare un amministratore del condominio per la durata di 2 (due) anni, rispettivamente stipulare con i terzi i contratti necessari per l'organizzazione della comproprietà (portineria, abbonamenti di manutenzione, assicurazione stabile, servizio custodia, ecc.).

Il presente Regolamento, allegato 1 compreso, è stato allestito e approvato al momento della costituzione della proprietà per piani, avvenuta il 1.10.2019 a Lugano.



Allegato 1: Piano delle assegnazioni delle parti comuni del 30.9.2019 dell'Ing. Luigi Rightto, Lugano.

Lugano, 1 ottobre 2019. _____
Copia autentica destinata alla spett. Patrimonium Anlagestiftung, Baar _____
dell'inserto C.- del mio istromento n. 217, da me collazionata con l'originale. _____
avv. Marco ROBBIANI, notaio in Lugano. _____



avv. Marco Robbiani
[Signature]

