



**REGOLAMENTO PER L'USO E L'AMMINISTRAZIONE**

**PER L'AUTORIMESSA SOTTERRANEA**

**SULL'IMMOBILE N. 1615**

**INTAVOLATA COME DIRITTO A SÉ STANTE E PERMANENTE**

**SUL FONDO N. D ...**

**NEL REGISTRO FONDIARIO DEL COMUNE DI BREGAGLIA**

**1. Disposizioni generali**

1.1. Il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione si riferisce unicamente all'uso e all'amministrazione dell'autorimessa sotterranea e dei relativi impianti d'urbanizzazione. L'uso e l'amministrazione dell'area del piano di quartiere si desume dal piano di quartiere, rispettivamente dai completamenti relativi alle disposizioni del piano di quartiere. Queste normative hanno la precedenza sul presente regolamento per l'uso e l'amministrazione, nel limite in cui esse non sono specifiche per l'autorimessa.

1.2. I comproprietari del fondo n. D ... costituiscono una comunione di comproprietari, per la quale valgono le disposizioni legali degli art. dal 646 al 651 CC, nel limite in cui non siano previste altre normative in base al presente regolamento.

1.3. In generale ogni comproprietario è autorizzato a utilizzare liberamente e senza restrizioni gli impianti e le attrezzature del fondo n. D ..., nel limite in cui ciò è compatibile con lo stesso diritto di ognuno dei comproprietari. Sono riservati i diritti d'uso esclusivi dei comproprietari secondo il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione.

1.4. Ogni comproprietario e ogni persona che utilizza gli impianti e le attrezzature è obbligato ad astenersi da un uso eccessivo e inutile degli stessi, servendosene con cura, riguardo e pulizia. Il comproprietario è responsabile per i locatari o le altre persone di cui egli si è assunto gli oneri.

1.5. Il fondo n. D ... è suddiviso in 21 quote di comproprietà. Alle quote di comproprietà dal n. C... al n. C... sono collegati i diritti d'uso unici ed esclusivi dei parcheggi, alle quote di comproprietà dal n. ... al n. ... sono collegati i diritti d'uso unici ed esclusivi dei parcheggi per biciclette.

1.6. I parcheggi per i visitatori, così come i parcheggi per biciclette, devono essere tenuti in permanenza a disposizione dell'area del piano di quartiere secondo la rispettiva destinazione.

## **2. Regolamento d'uso**

2.1. L'autorimessa sotterranea comprende 21 parcheggi per automobile, 5 parcheggi per i visitatori e due parcheggi per biciclette, che nell'atto pubblico relativo alla "Servitù stabilita sul proprio fondo" sono contrassegnati nel piano annesso "Progetto preliminare/Situazione 1.200". Il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione si riferisce a questo piano.

2.2. Ogni proprietario di una quota di comproprietà ha diritto all'uso esclusivo di un parcheggio. Spetta all'assemblea dei comproprietari emanare, su proposta dell'amministratore, un regolamento per quanto riguarda l'uso dei parcheggi per autoveicoli e dei parcheggi per biciclette a disposizione dei visitatori.

2.3. L'autorimessa sotterranea è destinata al parcheggio di veicoli a motore e nei rispettivi settori per il parcheggio delle biciclette. Nell'autorimessa sotterranea possono essere collocati, rispettivamente montati solo gli armadi uniformi secondo il tipo approvato dall'amministrazione.

2.4. Le automobili e le biciclette sono da parcheggiare in modo tale che ogni utente dell'autorimessa non sia ostacolato nell'uso degli altri parcheggi, così come per quanto riguarda l'accesso e il passaggio.

2.5. In particolare è vietato agli utenti dell'autorimessa sotterranea:

- il montaggio di qualsiasi barriera intorno al parcheggio;
- il deposito di oggetti e materiali di qualsiasi specie, per i quali è vietata la collocazione nelle autorimesse sotterranee secondo le pertinenti direttive della polizia del fuoco;
- il cambio dell'olio (olio del motore e olio del cambio).

2.6 Spetta ai proprietari o agli utenti dell'autorimessa eliminare lo sporco straordinario da essi causato.

2.7 Durante l'inverno, a causa del pericolo di gelo, la porta dell'autorimessa può essere aperta solo per l'entrata e l'uscita delle automobili, rispettivamente delle biciclette. In estate la porta può essere lasciata aperta se il pavimento dell'autorimessa è bagnato.

Tuttavia la porta dev'essere chiusa in ogni caso fra le 18.00 e le 08.00.

### **3. Ripartizione dei costi e degli oneri in comune**

Sono costi in comune quelli derivanti dall'uso, dalla manutenzione e del rinnovo delle parti in comune, degli impianti, delle attrezzature, nonché dall'amministrazione in comune. Si tratta in particolare:

- a) delle spese per la manutenzione ordinaria (inclusa la pulizia e la custodia della casa), per le riparazioni e i rinnovi delle parti in comune del fondo e dell'edificio, nonché degli impianti e delle installazioni in comune;
- b) dei costi per l'attività amministrativa, compresa l'indennità per l'amministratore;
- c) del totale delle tasse disciplinate dal diritto pubblico e delle imposte a carico dei comproprietari (p.es. per la strada d'urbanizzazione, l'approvvigionamento idrico, le acque di scarico, i contributi a carico dei confinanti ecc.);

- d) dei costi per l'esercizio degli impianti e delle attrezzature in comune (p.es. i costi per l'elettricità e l'approvvigionamento idrico ecc.);
- e) delle spese per i rinnovi e le ristrutturazioni straordinarie;
- f) dei premi per l'assicurazione dell'edificio contro i danni provocati dal fuoco e dall'acqua, rispettivamente i danni ai vetri, nonché per l'assicurazione contro terzi in qualità di proprietario dell'opera ecc.;
- g) delle quote per il fondo di rinnovo.

I costi in comune sono a carico dei comproprietari in proporzione alle rispettive quote di comproprietà. I costi per i parcheggi per visitatori e per i parcheggi delle biciclette, inclusi i contributi per il fondo di rinnovo, sono ripartiti sul resto delle quote di comproprietà.

#### **4. Fondo di rinnovo**

Per la copertura parziale o totale dei costi di manutenzione, di riparazione e di rinnovo a carico di tutti i comproprietari vien creato un fondo di rinnovo, che costituisce patrimonio comune. Esso vien alimentato mediante contributi annuali, la cui entità vien determinata per decisione dell'assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore. Tali contributi non devono superare di regola in totale l'1% del valore d'assicurazione del fabbricato.

Il fondo di rinnovo non va ulteriormente alimentato al momento in cui esso raggiunge una consistenza corrispondente al 20 % del valore d'assicurazione del fabbricato. Fintanto che il fondo non supera una consistenza corrispondente all'8% del valore d'assicurazione del fabbricato, allo stesso non vanno addossate spese per la manutenzione, le riparazioni e i rinnovi.

Le spese a carico del fondo di rinnovo devono essere approvate mediante decisione dell'assemblea dei comproprietari. Resta riservata l'assunzione di costi per lavori necessari e improrogabili, per i quali non sono a disposizione dell'amministratore altri mezzi.

Un comproprietario non può rivendicare in nessun caso pretese di rimborso dei contributi da lui versati nel fondo di rinnovo. A tale riguardo spetta a lui trattare direttamente con eventuali successori in diritto.

## **5. Costi di manutenzione, di riparazione e di rinnovo**

Spetta alla comunione dei comproprietari provvedere affinché vengano eseguiti i necessari lavori di manutenzione, di riparazione e di rinnovo allo scopo di mantenere il valore e la possibilità di utilizzare l'immobile. Nell'ambito delle sue competenze (cfr. cifra 6.3. lett. c cpv. 4 del presente regolamento), tali lavori vengono fatti eseguire da parte dell'amministratore.

Provvedimenti urgenti che vanno immediatamente presi al fine di salvaguardare l'oggetto da pericoli incombenti o da ulteriori maggiori danni, se non predisposti dall'amministratore, possono essere presi, in caso di necessità, da parte di ogni comproprietario, cui spetta informare tempestivamente l'amministratore.

In tutti i casi i costi sono a carico dei comproprietari in proporzione alle rispettive quote di comproprietà.

## **6. Regolamento amministrativo**

### **6.1 Organi**

Sono organi dell'amministrazione l'assemblea dei comproprietari e l'amministratore.

### **6.2 Assemblea dei comproprietari**

#### **a) Competenze**

L'assemblea dei comproprietari è l'organo superiore e decide in merito a tutte le attività amministrative che, secondo la legge o il regolamento, rientrano nelle faccende d'interesse comune e non sono attribuite all'amministratore. Fanno parte delle competenze dell'assemblea in particolare:

- la nomina e il licenziamento dell'amministratore e la sorveglianza sullo stesso;
- la decisione in merito all'uso degli spazi in comune su proposta dell'amministratore;

- l'approvazione del conto annuale con la ripartizione dei costi e il discarico dell'amministratore;
- la determinazione dei contributi annuali da versare in anticipo e l'ammontare dei contributi destinati al fondo di rinnovo;
- l'attribuzione della competenza all'amministratore per sostenere processi;
- la decisione riguardante i ricorsi contro le disposizioni dell'amministratore;
- la decisione riguardante le assicurazioni da stipulare per le parti in comune.

Se la legge non prevede particolari disposizioni, si applicano per analogia le prescrizioni del diritto delle associazioni.

b) Convocazione

L'assemblea dei comproprietari vien convocata in iscritto dall'amministratore rispettando un termine di almeno 10 giorni con l'indicazione degli oggetti da trattare; essa può essere convocata se ritenuta necessaria dall'amministratore o se lo richiede 1/5 di tutti i comproprietari. Ogni anno ha luogo un'assemblea ordinaria. La convocazione può essere fatta anche tramite e-mail.

c) Costituzione

L'assemblea nomina un presidente, che assume la direzione dell'assemblea. L'amministratore cura il segretariato e redige il protocollo.

d) Facoltà di deliberare

Ogni assemblea convocata a norma di regolamento è atta a deliberare.

e) Esercizio del diritto di voto

Ogni comproprietario ha un voto per ogni quota di comproprietà di 1/28. Più persone cui spettano una o più quote di comproprietà di 1/28, devono esprimere il proprio voto per il tramite di un rappresentante da esse designato.

Un comproprietario può farsi rappresentare con procura scritta da un altro comproprietario o dall'amministratore.

L'usufruttuario deve accordarsi con il comproprietario a proposito dell'esercizio del diritto di voto. Se è possibile un accordo, l'usufruttuario esercita il diritto di voto in tutte le questioni riguardanti l'amministrazione; in caso di provvedimenti di natura edilizia, il diritto di voto viene per contro esercitato dal comproprietario.

f) Decisioni in generale

L'assemblea prende le proprie decisioni a maggioranza dei comproprietari votanti, se non è previsto diversamente nel presente regolamento o nella legge. In caso di parità di voti decide la sorte.

Si può rinunciare alla convocazione di un'assemblea, se tutti i comproprietari esprimono il proprio consenso in iscritto o per e-mail.

g) Modifiche del regolamento per l'uso e l'amministrazione

Il presente regolamento per l'uso e l'amministrazione può essere modificato con il consenso della maggioranza dei comproprietari.

### 6.3 Amministratore

a) Nomina e licenziamento

L'amministratore vien eletto dall'assemblea dei comproprietari. Eleggibile è ogni comproprietario o anche una persona estranea. L'amministratore può essere licenziato in ogni tempo dall'assemblea dei comproprietari, con riserva dei suoi diritti contrattuali.

b) Contratto con l'amministratore

La comunità dei comproprietari stipula un contratto con l'amministratore, nel quale sono fissati in particolare la durata del mandato, le modalità di disdetta e i principi per la determinazione dell'indennità.

c) **Compiti e competenze dell'amministratore**

L'amministratore sbriga tutte le attività dell'amministrazione comunitaria ed esegue le decisioni dell'assemblea dei comproprietari. Ciò facendo egli si attiene alle disposizioni della legge, della servitù stabilita sul proprio fondo, come pure del presente regolamento per l'uso e l'amministrazione.

Nel quadro delle competenze che gli spettano, l'amministratore rappresenta verso l'esterno tanto la comunità, quanto i singoli comproprietari. Per rappresentare la comunità nei processi civili l'amministratore deve disporre dell'approvazione da parte dell'assemblea; per contro egli è autorizzato a inoltrare autonomamente opposizioni di natura edilizia, pianificatoria e simile, nonché a notificare difetti e a rivendicare pretese di garanzia. Nella procedura per l'emanazione di disposizioni a titolo cautelare, la procura può essere rilasciata all'amministratore anche a posteriori. L'amministratore è inoltre autorizzato con diritto di firma ad aprire, gestire e chiudere conti presso le banche e la posta a nome della comunità.

Se l'amministratore non è comproprietario, egli partecipa all'assemblea dei comproprietari solo con voto consultivo.

Spetta in particolare all'amministratore:

- gestire l'amministrazione ordinaria dell'autorimessa coperta;
- presentare annualmente all'assemblea dei comproprietari un rapporto sulla gestione degli affari e un resoconto finanziario relativo all'anno di gestione appena trascorso;
- presentare all'assemblea dei comproprietari un preventivo per l'anno di gestione successivo, che dev'essere vincolante anche per la determinazione provvisoria degli anticipi da versare da parte dei comproprietari per la copertura dei costi e degli oneri loro spettanti;
- amministrare i mezzi finanziari disponibili e utilizzarli secondo la loro destinazione;
- gestire con cura i libri contabili e redigere i protocolli riguardanti la comunità dei comproprietari, provvedendo all'ordinata conservazione e archiviazione dei



relativi documenti e, se richiesto dai comproprietari, concedendo loro la possibilità di consultarli;

- stipulare i contratti d'assicurazione e di manutenzione secondo le direttive dall'assemblea dei comproprietari;
- provvedere alla conservazione e all'archiviazione di tutti gli atti riguardanti l'edificio in comune (piani di costruzione e documenti riguardanti i rapporti di carico e le funzioni statiche di singoli parti della costruzione ecc.);
- affittare eventualmente i locali in comune;
- impiegare e sorvegliare il custode;
- rappresentare verso l'esterno la comunità dei comproprietari in tutte le questioni riguardanti l'amministrazione in comune. Egli rappresenta segnatamente la comunità nella salvaguardia di tutti gli interessi che la riguardano come proprietaria del fondo. Per rappresentare la comunità in giudizio è necessaria l'autorizzazione da parte dell'assemblea dei comproprietari. Per la rappresentanza in procedure riguardanti l'emaneazione di provvedimenti cautelari, tale autorizzazione può essere rilasciata anche a posteriori.

Questi e altri compiti dell'amministratore possono essere definiti più esattamente in un elenco separato delle mansioni.

Contro le decisioni autonome dell'amministratore il comproprietario interessato può inoltrare ricorso entro 14 giorni all'assemblea dei comproprietari, cui spetta decidere definitivamente in merito.

## **7. Notifica per l'iscrizione a registro fondiario**

Questo regolamento per l'uso e l'amministrazione viene notificato con il presente documento per la menzione nel registro fondiario Bregaglia sul fondo n. D...

Promontogno, ...

Per il proprietario del fondo  
Comune di Bregaglia

.....  
Anna Giacometti  
Sindaco

.....  
Danco Dell' Agnese  
Segretario comunale

### **ATTO PUBBLICO**

Si certifica con questo atto pubblico che il presente regolamento per l'uso e l'utilizzo dell'autorimessa sotterranea contiene la volontà espressa dal proprietario del fondo, il Comune di Bregaglia.