

Art. 2 Diritto esclusivo

Sono di diritto esclusivo di ogni Condomino l'appartamento, come pure quelle parti di questi locali che possono essere eliminate o modificate senza creare pregiudizio alcuno per il resto dello stabile.

Fanno parte tra l'altro del diritto esclusivo:

1. i muri non portanti all'interno degli appartamenti;
2. l'intonaco ed il rivestimento di tutte le pareti;
3. il rivestimento dei pavimenti e dei plafoni;
4. le porte, esclusa la porta d'accesso all'appartamento;
5. tutti gli armadi a muro;
6. installazioni dei bagni, cucina e servizi;
7. radiatori e tubi all'interno dei locali di diritto esclusivo;
8. tutte le tubazioni per l'acqua calda e l'elettricità a partire dal punto in cui le tubazioni principali raggiungono il perimetro della proprietà in diritto esclusivo.

Art. 3 Proprietà per piani

Oggetto della proprietà per piani sono il suolo su cui sorge l'immobile, le parti dell'immobile che ne determinano la stabilità e sicurezza (fondamenta, strutture portanti, muri maestri, le solette e sovrastrutture d'isolazione e protezione, il tetto), impianti ed installazioni destinate all'uso comune dei Condomini (entrata allo stabile, vano scale, lavanderie, riscaldamento), le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature ed i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per il telefono, per il riscaldamento e simili.

Le parti comuni possono essere assegnate in uso riservato a singoli condomini. Per la modificazione dell'assegnazione di parti comuni in uso riservato a singoli condomini è richiesto il consenso unanime di tutti i condomini che vi sono direttamente interessati e la ratifica da parte dell'assemblea dei condomini

Art. 4 Prescrizioni per l'uso1. Destinazione dello stabile

Ogni appartamento in condominio, ogni parte comune ed in genere qualsiasi vano e locale dello stabile potrà servire unicamente quale abitazione privata o quale ufficio non aperto al pubblico. E' tollerata la locazione di lunga durata, mentre non è autorizzata la locazione quale appartamento di vacanza.

2. Ascensore

Per l'uso dell'ascensore è richiesta l'osservanza delle relative prescrizioni. Un uso sproporzionato ed inutile dello stesso è da evitare. In caso di trasporti eccezionali (trasloco) la cabina dell'ascensore dovrà essere adeguatamente protetta.

3. Lavanderia e stenditoio

L'uso di questi locali deve avvenire nel rispetto del piano di occupazione. Le prescrizioni d'uso dei singoli apparecchi sono da osservare scrupolosamente. Si richiede la massima pulizia.

4. Autorimessa

Il singolo Condomino deve posteggiare il proprio veicolo nello spazio di sua proprietà assegnatogli nel contratto di compra-vendita. E' vietato depositare materiale di qualsiasi tipo nell'autorimessa. Per il reato vale quanto previsto nel Regolamento speciale dell'autorimessa.

5. Giardini e Corti giardini

I giardini e le corti-giardini sono parti comuni in uso riservato a singole PPP. L'uso degli stessi deve avvenire senza causare disturbo per gli altri condomini. Ogni Condomino deve preoccuparsi che gli altri Condomini non vengano molestati oltre il limite inevitabile da rumori o altre immissioni causate da lui stesso o da altre persone della sua economia domestica o da occasionali terzi che utilizzino questi spazi.

Le piante site nei giardini o nelle corti-giardini non potranno avere una altezza superiore a 3 ml.

Il proprietario della PPP a cui sono assegnati i giardini e le corti-giardino è obbligato ad eseguire la manutenzione ordinaria del giardino e delle corti-giardino (taglio dell'erba, delle piante, loro sostituzione, ecc.)

6. Salvaguardia dell'uniformità dello stabile

Per salvaguardare l'uniformità dell'aspetto esteriore dello stabile al singolo Condomino non è permesso apportare modifiche alle parti comuni senza autorizzazione dell'Assemblea dei Condomini. E' in particolare vietato apporre targhette, dischi indicativi od altro, sia esternamente sia internamente, tanto negli atri d'ingresso e nei vani scale, quanto sulle facciate, ad eccezione di un quadro indicatore generale negli ingressi e di una targhetta decorosa sulla porta di ogni appartamento, che verrà fornita dall'Amministrazione su indicazione del singolo condomino e a sue spese per garantirne l'uniformità.

E' pure vietato depositare, nelle parti comuni, in particolar modo sulle scale e negli atri, qualsiasi oggetto tale da intralciarne l'uso o che sia di pregiudizio al buon aspetto del fabbricato e apporre sulle facciate esterne insegne o targhe reclamistiche luminose o dipinte ed in genere altri mezzi pubblicitari di qualsiasi tipo, come pure negli interni dei singoli locali ove tale apposizione sia visibile all'esterno. L'installazione di antenne paraboliche è tollerata ma deve essere preventivamente concordata con l'amministrazione dell'immobile e l'ubicazione delle antenne paraboliche non deve deturpare l'aspetto esteriore dello stabile.

L'installazione di eventuali tende da sole supplementari deve essere concordata con l'Amministrazione ed adeguarsi a quelle esistenti.

7. Porte d'entrata

Le porte d'entrata dell'immobile devono sempre essere chiuse per evitare l'accesso allo stabile a persone non autorizzate.

8. Ordinamento della casa

Disposizioni più particolareggiate per l'uso delle parti comuni potranno essere emanate nella forma di un ordinamento della casa. Esso dovrà essere approvato dall'assemblea dei condomini, a maggioranza assoluta, su proposta dell'amministratore. Per la sua modifica valgono le stesse disposizioni

Capitolo secondo

Rapporti tra i Condomini

Art. 5 Diritti del Condomino

I. Diritti del Condomino all'interno del suo appartamento

1. Uso

Ogni Condomino è libero nell'uso del proprio appartamento nell'ambito delle prescrizioni previste nell'art. 4 ed è unicamente soggetto a quelle limitazioni che si impongono per non pregiudicare gli stessi diritti degli altri Condomini e gli interessi della comunità.

2. Trasformazioni

Ogni Condomino è autorizzato a sistemare i locali a suo piacimento. Trasformazioni ed ampliamenti che interessano però la parte comune o quella di un altro Condomino, necessitano dell'autorizzazione dell'Amministrazione e del Condomino colpito. Ogni Condomino che volesse provvedere a lavori nel proprio appartamento è obbligato a presentare all'Amministrazione del Condominio una copia dei piani, al momento stesso in cui egli li presenta all'autorità per la relativa licenza, rispettivamente un mese prima di ogni lavoro quando la licenza da parte dell'autorità non fosse necessaria.

Ogni Condomino può ordinare l'esecuzione di riparazioni tramite gli artigiani di sua scelta.

3. Limitazioni del diritto esclusivo

Ai proprietari è vietato l'uso o la trasformazione dei propri locali tali da recare danno alle parti comuni o da pregiudicare la loro funzione, compromettere il valore o l'aspetto del fabbricato o da recare molestia o danno agli altri comproprietari.

II. Diritti del Condomino nei confronti della comunità

1. Godimento

Ogni Condomino è autorizzato ad usufruire della proprietà comune come è stato stabilito nel rispetto dell'analogo diritto degli altri Condomini e nell'interesse della comunità.

2. Riparazioni urgenti

Ogni Condomino è autorizzato a dare le disposizioni necessarie, qualora è richiesto un intervento tempestivo, per preservare la proprietà comune da danni impellenti, se non fosse stato possibile contattare telefonicamente l'Amministrazione. Ogni Condomino è pure autorizzato a dare le disposizioni per l'esecuzione delle riparazioni necessarie per l'uso delle parti e delle attrezzature comuni, qualora l'Amministrazione non fosse raggiungibile immediatamente per telefono, per esempio quando si registra un guasto all'impianto di

riscaldamento. I costi per queste riparazioni sono a carico della comunità.

3. Diritto di far eseguire lavori di manutenzione

Qualora l'Assemblea dei Condomini non dovesse dare il proprio consenso all'esecuzione di lavori di manutenzione o riparazione necessari per mantenere il valore e la possibilità d'uso della proprietà, ogni Condomino ne può chiedere l'esecuzione tramite il Giudice.

Art. 6 Doveri del Condomino

I. Doveri del Condomino in relazione alla sua proprietà

Il Condomino si impegna a mantenere il proprio appartamento ed eventuali altri locali di sua proprietà in modo da assicurare allo stabile uno stato irreprensibile ed un aspetto decoroso. In particolare si impegna:

1. a non sovraccaricare i pavimenti;
2. a non immagazzinare nei propri locali e nei locali comuni prodotti infiammabili od esplosivi, come bidoni di benzina, lubrificanti, fuochi d'artificio, ecc.;
3. a pulire, arieggiare e riscaldare il proprio appartamento prendendo i provvedimenti necessari per evitare i danni del gelo. Per evitare il formarsi di muffa all'interno degli appartamenti il condomino dovrà rispettare le indicazioni emanate dall'Amministrazione;
4. a mantenere libero da insetti il proprio appartamento e a prendere le misure necessarie alla loro distruzione, se dovessero apparire;
5. a non manomettere le tubazioni e l'impianto di riscaldamento ed a riparare immediatamente eventuali danni.

Ogni Condomino sopporta le spese di manutenzione e riparazione di tutti gli impianti ed oggetti che sono di suo diritto esclusivo, come pure delle finestre, tapparelle e porte d'entrata del suo appartamento e di eventuali altri locali di sua proprietà.

Se il proprietario non esegue i lavori di manutenzione nell'interesse del buon aspetto dell'intero edificio, l'amministrazione può, dopo diffida, far eseguire i lavori a spese del condomino diffidato. Il proprietario può ricorrere all'assemblea dei proprietari contro tale diffida: l'assemblea deciderà circa la necessità di eseguire i lavori

II. Doveri del Condomino nei confronti della comunità e della parte comune

1. Rumori ed immissioni moleste

Ogni Condomino deve preoccuparsi che gli altri Condomini non vengano molestati oltre il limite inevitabile da rumori o altre immissioni causate da lui stesso o da altre persone della sua economia domestica o da occasionali terzi

2. Uso
Ogni Condomino deve usare con cura le parti, gli impianti e le attrezzature di proprietà comune cercando di evitare un'usura eccessiva degli stessi. Deve annunciare immediatamente all'Amministrazione riparazioni necessarie.
3. Accesso agli appartamenti
Il condomino deve consentire all'amministratore e ad altri incaricati della comunità del condominio l'accesso e la permanenza nei suoi vani allo scopo di consentire la constatazione e la rimozione di danni. Lo stesso vale per l'esecuzione di lavori di ristabilimento e di trasformazione del fabbricato. Ogni condomino è obbligato a tollerare lavori di ristabilimento e di trasformazione.

Art. 7 Proprietà comune di un appartamento

Se un appartamento dovesse essere di proprietà di più persone, ad esempio comproprietà, i legittimi proprietari devono nominare nel loro seno, entro un mese dall'assunzione della proprietà, un rappresentante per tutte le questioni concernenti l'appartamento.

Art. 8 Responsabilità dei Condomini

Ogni Condomino è responsabile dei confronti degli altri Condomini per i danni che si dovessero registrare alla loro proprietà o a quella comune in seguito ad inosservanza degli impegni di cura e manutenzione. Ciò vale pure per danni causati da persone della sua economia domestica o da altre persone da lui autorizzate a far uso delle parti, degli impianti e delle attrezzature di proprietà comune. Non è responsabile se può dimostrare che non esiste colpevolezza.

Art. 9 Misure edificatorie

- I. Riparazioni
La comunità ha l'obbligo di eseguire i lavori necessari per la manutenzione, il ripristino o il rinnovo dello stabile che sono richiesti per mantenerne il valore e l'abitabilità. I piccoli lavori di manutenzione ordinaria della proprietà comune fino ad un massimo di CHF 2.000,00 per singolo caso sono di competenza dell'Amministrazione. Importi che superano tale ammontare necessitano dell'approvazione dell'Assemblea dei Condomini. L'Assemblea dei Condomini può modificare questa prescrizione (maggioranza richiesta: maggioranza dei Condomini che rappresentano almeno 600/1000).
- II. Misure edificatorie che aumentano il valore
Qualora l'Assemblea dei Condomini dovesse decidere dei lavori di trasformazione e di miglioria, che vanno oltre i normali lavori di manutenzione e ripristino dell'immobile, ma che si rendessero necessari per mantenere il valore e la economicità secondo l'uso locale, è necessario il consenso del Condomino, al quale la trasformazione causa degli svantaggi

considerevoli e duraturi. Qualora le trasformazioni dovessero richiedere da parte di un singolo Condomino degli oneri sproporzionati alla sua situazione finanziaria, queste possono essere eseguite solo se gli altri Condomini si assumono quella parte di spesa che ragionevolmente non gli può essere caricata (maggioranza richiesta: maggioranza dei Condomini che rappresentano almeno 700/1000).

III. Migliorie di lusso

Se sono state decise migliorie di lusso, queste possono essere eseguite solo se il Condomino che non le ha approvate non viene limitato nei suoi diritti previsti all'art. 5. Egli non può essere obbligato a partecipare alle spese (maggioranza richiesta: maggioranza dei Condomini che rappresentano almeno 750/1000).

Art. 10 Fondo di rinnovamento

E' prevista la creazione di un Fondo di rinnovamento che salvo altre disposizioni del presente Regolamento deve servire per le riparazioni e la manutenzione dello stabile. Il Fondo non dovrebbe superare il 3% del valore assicurativo dello stabile. Fintanto che non abbia raggiunto l'1% di questo valore, possono essere effettuati dei prelevamenti solo in casi eccezionali. Il Fondo viene alimentato con un contributo annuo dello 0,2% del valore assicurativo. Sui prelevamenti per lavori di riparazione e manutenzione, sull'impiego dei mezzi del Fondo per altri scopi, come pure sulla modifica dell'ammontare del Fondo e dei contributi annui, decide l'Assemblea riservate le prescrizioni del presente Regolamento (maggioranza richiesta: maggioranza dei Condomini che rappresentano almeno 600/1000). E' riservato il caso di spese necessarie di carattere urgente, per le quali non siano a disposizione dell'amministrazione altri mezzi. Il Fondo appartiene alla comunità. I contributi versati non vengono rimborsati al Condomino che vende il proprio appartamento.

Art. 11 Assicurazioni

L'Amministrazione provvede alla conclusione dei seguenti contratti assicurativi:

- incendio, danni della natura, danni acque per lo stabile ed i relativi appartamenti;
- vetri per le parti comuni dello stabile;
- responsabilità civile quale proprietario dello stabile;
- infortuni collettiva per il custode dello stabile.

Per modificare le condizioni contrattuali è richiesta la maggioranza dei Condomini. Il Condomino che avesse effettuato degli investimenti straordinari nel proprio appartamento, deve provvedere per conto proprio ad una copertura assicurativa supplementare.

Art. 12 Spese ed oneri comuni1. Contributi generali

Ogni Condomino si impegna a partecipare proporzionalmente al valore in millesimi della propria quota a spese ed oneri che vanno a carico della comunità, in quanto non esiste un sistema di addebito particolare. Questi oneri sono:

1.0. tasse e diritti diversi: per. es. depurazione delle acque, rifiuti;

1.1. premi per i contratti assicurativi (art. 11);

1.2. versamenti al Fondo di rinnovamento (art. 10);

1.3. spese di gestione: onorario dell'Amministrazione, abbonamenti per la manutenzione degli impianti, ascensore, lavatrici, spese del custode, riparazioni varie, elettricità comune, ecc.;

1.4. tutte le altre spese previste dal preventivo di gestione.

2. Spese di riscaldamento e acqua calda

Le spese di riscaldamento e per l'acqua calda vengono suddivise in base alla lettura dei contatori di calore installati presso ogni appartamento.

3. Acconti

I contributi annui stabiliti dall'Amministrazione per ogni singolo Condomino in base al preventivo devono essere versati a rate trimestrali anticipate con le seguenti scadenze:

1. rata entro il 1. gennaio

2. rata entro il 1. aprile

3. rata entro il 1. luglio

4. rata entro il 1. ottobre

Il saldo stabilito in base al consuntivo deve essere versato entro 30 giorni dall'approvazione dei conti da parte dell'Assemblea dei Condomini.

4. Inosservanza dei termini di pagamento

L'Assemblea stabilisce il tasso d'interesse per il calcolo degli interessi di mora da addebitare ai Condomini in arretrato con il pagamento dei propri contributi.

La comunità condominiale ha pure la facoltà di chiedere l'iscrizione di un'ipoteca legale sulla quota del Condomino inadempiente per i contributi degli ultimi tre anni. I crediti per i contributi maturati negli ultimi tre anni, alla stessa stregua dei crediti per locazione, sono assistiti da un diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nell'appartamento del Condomino inadempiente. Il diritto di ritenzione sussiste anche per i crediti dipendenti da fornitura di acqua calda, riscaldamento, come pure per i crediti per l'ordinaria e straordinaria manutenzione.

Art. 13 Regole particolari per la suddivisione dei costi

1. Costi connessi al tetto-terrazza

Il piano tetto è in parte assegnato in uso riservato alla unità di PPP 10. I costi di manutenzione e riparazione, ordinaria e straordinaria, saranno ripartiti come segue:

- i costi relativi alla struttura portante, alla impermeabilizzazione, all'isolazione termica e relative protezioni, sono a carico dei condomini secondo i millesimi;
- i costi relativi al rivestimento del pavimento sono a carico del proprietario della unità di PPP assegnataria dell'uso riservato, così come tutti i costi relativi all'uso della terrazza-tetto, dell'idromassaggio e del locale tecnico; sono inoltre a carico del proprietario della unità PPP assegnataria dell'uso riservato eventuali danni provocati da un uso sbagliato e eccessivo della terrazza-tetto da parte dell'assegnatario.

2. Costi connessi ai giardini, alle corti-giardino e alla terrazza

I giardini (g1, g3, g5 e g6), le corti-giardino (g2 e g4) e la terrazza (t4) sono assegnate in uso riservato a singole unità di PPP. I costi di manutenzione e riparazione, ordinaria e straordinaria, saranno ripartiti come segue:

- i costi relativi alla struttura portante, all'impermeabilizzazione, all'isolazione termica e relative protezioni, sono a carico dei condomini secondo i millesimi;
- i costi relativi alla vegetazione, alla terra vegetale, agli strati drenanti e relative protezioni sono interamente a carico dei condomini assegnatari dell'uso riservato;

Art. 14 Distruzione e ricostruzione dello stabile

Per principio in caso di distruzione lo stabile deve essere ricostruito, a meno che ci siano dei motivi particolari che contrastino con questa soluzione. L'obbligo di ricostruzione esiste se i costi sono coperti totalmente dall'assicurazione o se la parte non coperta può essere addebitata senza pregiudizio ai singoli Condomini. Se per contro oltre la metà dei costi di ricostruzione non è coperta dall'assicurazione, l'Assemblea dei Condomini decide se intraprendere la ricostruzione. Tale decisione è pure necessaria se in seguito a modifiche del Piano Regolatore o di altre disposizioni l'Autorità non dovesse più approvare la ricostruzione secondo i piani originali (maggioranza richiesta: maggioranza dei Condomini che rappresentano almeno 750/1000). In casi particolari ogni Condomino può richiedere la soppressione della proprietà per piani. I Condomini che intendono ricostruire lo stabile possono però dietro pagamento di un equo indennizzo (stabilito da una stima ufficiale) a coloro che sono contrari, annullare questa decisione.

Art. 15 Esclusione dalla comunità condominiale

Il Giudice su preavviso dell'Assemblea dei Condomini può escludere un singolo Condomino dalla comunità se a causa del suo comportamento o del comportamento di persone alle quali ha affidato l'uso del proprio appartamento o delle quali è responsabile vengono lesi i suoi impegni nei confronti della comunità o di singoli

Condomini in modo tale che una continuazione della comunità è impensabile. Queste premesse esistono:

1. se il Condomino nonostante i richiami dell'Amministrazione non dà seguito alle richieste di manutenzione della sua proprietà entro un termine ragionevole, pregiudicando così tra l'altro l'aspetto decoroso dello stabile;
2. se il Condomino o altre persone della sua economia domestica o alle quali ha affidato l'uso dell'appartamento ne hanno fatto un uso contrario alle disposizioni dell'art. 4 e non rispettano le relative prescrizioni e non rinunciano a questo atteggiamento irregolare nonostante i richiami dell'Amministrazione;
3. se il Condomino o i familiari conviventi disturbano in modo rilevante e continuato gli altri Condomini e con il loro atteggiamento scorretto, irrispettoso, litigioso ed offensivo, pregiudicano la pace domestica;
4. se il Condomino nonostante ripetuti richiami dell'Amministrazione con l'indicazione della possibilità di esclusione dalla comunità non ha allontanato le persone alle quali ha messo a disposizione singoli locali o il proprio appartamento.

Se l'escluso della 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.

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 al titolare di altri diritti di godimento reali annotati nel registro fondiario (contratto di locazione o di affitto).

Capitolo terzo

L'Amministrazione

Art. 16 L'Assemblea dei Condomini

- I. Competenze
L'Assemblea dei Condomini decide tutti gli affari che per legge o Regolamento sono di sua competenza.
- II. Convocazione e direzione
L'Assemblea ordinaria dei Condomini, convocata dall'Amministrazione, si svolge in primavera (per la gestione è determinante l'anno civile). L'ordine del giorno, il preventivo ed il consuntivo sono da allegare alla convocazione che deve avvenire sempre per iscritto, almeno trenta giorni prima dell'Assemblea. Eventuali proposte per l'ordine del giorno devono essere trasmesse all'Amministrazione entro la fine di marzo. Un'Assemblea straordinaria può essere convocata dall'Amministrazione, se lo ritiene necessario o su richiesta di un quarto dei Condomini con l'indicazione degli

oggetti all'ordine del giorno. L'Amministrazione presiede l'Assemblea e redige un verbale delle decisioni che conserverà. Ogni Condomino è autorizzato a ottenerne una copia.

III. Deliberazioni

L'Assemblea è validamente costituita se sono presenti o rappresentati la metà dei Condomini che detengono contemporaneamente la metà delle quote, vale a dire 500/1000. Qualora non venisse raggiunto il quorum richiesto deve essere convocata, trascorsi almeno 10 giorni, una seconda Assemblea. Questa è valida se sono presenti o rappresentati almeno due Condomini. L'approvazione scritta di una proposta o di più proposte da parte della maggioranza dei Condomini e delle quote come previste dal presente Regolamento equivale ad una decisione dell'Assemblea dei Condomini, a meno che uno degli altri Condomini chieda, entro 15 giorni dalla ricevuta comunicazione della decisione, la tenuta di un'Assemblea che abbia a decidere previa discussione.

IV. Diritto di voto

1. Principio generale

Ogni condomino ha diritto a tanti voti quante sono le sue quote di proprietà, espresse in millesimi o frazione. Ogni condomino ha la facoltà di farsi rappresentare o assistere in assemblea da terzi anche non condomini. I condomini che hanno il loro domicilio all'estero debbono designare una persona in Svizzera abilitata a ricevere ogni corrispondenza.

2. Casi particolari

2.1. Diritto di più persone su un singolo appartamento

In questo caso il rappresentante autorizzato secondo l'art. 7 esercita il diritto di voto.

2.2. Usufrutto e diritto d'uso

Se esiste usufrutto o diritto d'uso per un singolo appartamento, il diritto di voto viene esercitato dall'usufruttuario o dal detentore del diritto d'uso, se non esistono altri accordi tra loro ed il Condomino.

V. Decisioni

1. Regola

Le decisioni vengono prese a maggioranza dei voti, eccezion fatta per i casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento. E' richiesta la maggioranza dei voti espressi e l'unanimità di tutti i condomini che vi sono direttamente interessati per la modifica dell'assegnazione di parti comuni in uso riservato a singoli condomini

2. Contestazioni

Le decisioni dell'Assemblea possono essere contestate entro un mese dalla loro conoscenza, se violano prescrizioni della legge o del Regolamento.

Art. 17 Rappresentanza dei Condomini

In caso di assenza prolungata dal proprio domicilio il Condomino è obbligato a comunicare all'Amministrazione il proprio recapito e quello di un rappresentante. Se un Condomino non desse seguito a questo obbligo, in base ad una decisione della maggioranza, l'Amministrazione può essere nominata rappresentante del Condomino, qualora richieste scritte fossero rimaste inevase e si rendessero necessarie delle disposizioni che interessano l'appartamento del Condomino assente o decisioni importanti per altre parti dello stabile. Se l'Amministrazione viene rifiutata quale rappresentante, lo stesso verrà nominato dal Giudice.

Art. 18 L'Amministrazione1. Nomina e revoca

L'Amministrazione verrà inizialmente designata dalla proprietaria costituente per il periodo di tre anni. In seguito la nomina è di competenza dell'Assemblea dei Condomini. Il periodo di nomina è di tre anni. L'Amministrazione è rieleggibile. L'Amministrazione è unica per tutto il Condominio. Per motivi gravi l'Assemblea può in ogni momento revocare a maggioranza il mandato dell'Amministrazione.

2. Compiti e competenze

Compiti e competenze dell'Amministrazione sono previsti dalla legge (art. 712 ss. CCS). Inoltre essa è obbligata a:

- amministrare correttamente il patrimonio della comunità;
- effettuare tutto il movimento finanziario sui conti della comunità;
- conservare tutti i documenti e i piani;
- presentare un consuntivo ed un rapporto di gestione all'annuale Assemblea dei Condomini e presentare, su richiesta, dei rapporti intermedi;
- dare le spiegazioni richieste dai Condomini e sottoporre in visione i libri contabili;
- presentare un bilancio preventivo contenente sia le spese ordinarie che quelle straordinarie

3. Onorario

L'onorario dell'Amministrazione viene fissato dall'Assemblea al momento della nomina.

Art. 19 Comitato di vigilanza1. Nomina e revoca

Contemporaneamente all'Amministrazione l'Assemblea dei Condomini può nominare tra i suoi membri un Comitato di vigilanza di tre persone.

2. Compiti e competenze

Compiti e competenze del Comitato di vigilanza sono i seguenti:

- 2.1. esaminare il bilancio preventivo con il piano provvisorio di ripartizione delle spese e fare proposte in merito all'Assemblea dei Condomini;
- 2.2.. esaminare il rendiconto annuale di chiusura d'esercizio con il piano definitivo di ripartizione delle spese e fare proposte in merito all'Assemblea dei Condomini;
- 2.3. sostituire l'Amministrazione in caso di assenza temporanea;
- 2.4. sorvegliare l'amministrazione corrente.

Per l'esplicazione del suo mandato, il Comitato può fare capo a tutti i documenti contabili, compresi gli originali delle fatture e ricevute, degli estratti-conto, ecc.

Art. 20 Violazioni dell'ordinamento comunitario

In caso di violazione dell'ordinamento della comunione, in particolare, di violazione del regolamento, l'assemblea dei condomini irrognerà, dopo che il trasgressore sarà stato diffidato dall'amministratore e su richiesta di quest'ultimo, a maggioranza semplice, una pena convenzionale fino a fr. 10'000.-- (diecimila).

Art. 21 Foro giudiziario

Quale foro giudiziario i Condomini riconoscono il foro di Lugano, sede dello stabile.

Il presente Regolamento è stato approvato in data 19 maggio 2010