



Spettabile
Ufficio dei Registri
6600 Locarno

Locarno, 3 dicembre 1984

ISTANZA D'ISCRIZIONE

1 0048.00

A seguito di modifiche di carattere interno eseguite sull'immo-
bile fondo base part. 343 RFD di Piazzogna, il sottoscritto no-
taio, analogamente incaricato, fa istanza affinché la descrizio-
ne dei singoli fogli PPP del fondo in oggetto sia così modifica-
ta.

Foglio PPP no. 5022, quota di 35/1000 (trentacinque millesimi) di
comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento
no. 1, blocco A, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 2 camere, 1
cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5023, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di
comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento
no. 2, blocco A, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno-letto,
1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5024, quota 23/1000 (ventitre millesimi) di compro-
rietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no.
3, blocco A, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1
cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5025, quota 23/1000 (ventitre millesimi) di compro-
rietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no.
4, blocco A, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno, 1 camera,
1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5026, quota di 22/1000 (ventidue millesimi) di
comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento
no. 5, blocco A, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno, 2 camere,
1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5027, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di
comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento
no. 6, blocco A, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1
cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5028, quota di 23/1000 (ventitre millesimi) di
comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento
no. 7, blocco A, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1
cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

4.12.1984
12883
de.
12883

l.lli

./.

Foglio PPP no. 5029, quota di 23/1000 (ventitre millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 8, blocco A, I piano, formato da atrio, corridoio, 1 soggiorno, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5030, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 9, blocco A, II piano, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5031, quota di 23/1000 (ventitre millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 10, blocco A, II piano, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5032, quota di 29/1000 (ventinove millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 11, blocco B, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5033, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 12, blocco B, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5034, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 13, blocco B, pianterreno, formato da corridoio, 1 soggiorno, 1 camera, 1 vano pranzo, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5035, quota di 29/1000 (ventinove millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 14, blocco B, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 1 vano cucina, 1 vano pranzo, 2 camere e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5036, quota di 22/1000 (ventidue millesimi) di comproprietà del part. 383, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 15, blocco B, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno, 2 camere, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5037, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà dal part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 16, blocco B, I piano, formato da 1 soggiorno, 1 vano pranzo, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5038, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà dal part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 17, blocco B, I piano, formato da corridoio, 1 soggiorno, 1 vano pranzo, 1 camera 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5039, quota di 29/1000 (ventinove millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 18, blocco B, I piano, formato da 1 soggiorno, 1 vano cucina, 1 vano pranzo, 2 camere, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5040, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 19, blocco B, II piano, formato da corridoio, 1 soggiorno, 1 vano pranzo, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5041, quota di 24/1000 (ventiquattro millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 20, blocco B, II piano, formato da 1 soggiorno, 1 vano pranzo, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5042, quota di 33/1000 (trentatre millesimi) di comproprietà dal part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 21, blocco C, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5043, quota di 26/1000 (ventisei millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 22, blocco C, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 1 camera, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5044, quota di 22/1000 (ventidue millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 23, blocco C, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5045, quota di 35/1000 (trentacinque millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 24, blocco C, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5046, quota di 26/1000 (ventisei millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 25, blocco C, I piano, formato da 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5047, quota di 43/1000 (quarantatre millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 26, blocco C, I piano, formato da 2 atri, 1 soggiorno, 1 soggiorno-letto, 2 cucine, 2 bagni e 2 terrazze. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5048, quota di 28/1000 (ventotto millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 27, blocco C, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5049, quota di 22/1000 (ventidue millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 28, blocco C, II piano, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5050, quota di 33/1000 (trentatre millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 29, blocco D, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno, 2 camere, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

11/11/11

./.

Foglio PPP no. 5051, quota 22/1000 (ventidue millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 30, blocco D, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5052, quota di 26/1000 (ventisei millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 31, blocco D, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5053, quota di 21/1000 (ventun millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 32, blocco D, pianterreno, formato da 1 soggiorno, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5054, quota di 35/1000 (trentacinque millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 33, blocco D, pianterreno, formato da atrio, 1 soggiorno, 3 camere, 1 cucina e 1 bagno. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5055, quota di 26/1000 (ventisei millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 34, blocco D, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno, 2 camere, 1 vano cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5056, quota di 22/1000 (ventidue millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 35, blocco D, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno-letto, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5057, quota di 26/1000 (ventisei millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 36, blocco D, I piano, formato da atrio, 1 soggiorno, 1 camera, 1 cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5058, quota di 21/1000 (ventun millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 37, blocco D, I piano, formato da 1 soggiorno, 1 camera, 1 vano cucina, 1 bagno e 1 terrazza. Uso: abitazione.

Foglio PPP no. 5059, quota di 36/1000 (trentasei millesimi) di comproprietà del part. 343, con diritto esclusivo sull'appartamento no. 38, blocco D, I piano, formato da atrio, 3 camere e 1 WC. Uso: abitazione.

Documenti

giustificativi: - Istromento di data 3 dicembre 1984, no. 1379 nei rogiti del notaio Candido Lanini, Locarno;
- no. 4 piani di ripartizione.

C. Lanini
(avv. C. Lanini, Notaio)

Inserito f) del rog.no.1379 del notaio Candido Lanini, Locarno

REGOLAMENTO D'USO E D'AMMINISTRAZIONE

DELLA

PROPRIETA' PER PIANI

APARTHOTEL AL PART. 343 RFD DI PIAZZOGNA



d. Lanini



I. PREMESSE GENERALI

- 1.1 Questo regolamento d'uso e d'amministrazione vale per tutta la proprietà per piani al part. 343 di Piazzogna, vale a dire per tutte le 4 case.
- 1.2 Le quote di comproprietà (quote di valore) ed i relativi diritti esclusivi sono fissati nell'atto di costituzione della proprietà per piani.
- 1.3 Alle singole proprietà per piani (PPP) sono assegnati diritti di godimento (uso esclusivo) sulle cantine, sulle terrazze e sui posteggi come segue:

Cantine:

Foglio PPP Nr. 5022	(1 A)	Cantina lettera F /
Foglio PPP Nr. 5023	(2 A)	Cantina lettera G /
Foglio PPP Nr. 5024	(3 A)	Cantina lettera H /
Foglio PPP Nr. 5025	(4 A)	Cantina lettera I /
Foglio PPP Nr. 5026	(5 A)	Cantina lettera K /
Foglio PPP Nr. 5027	(6 A)	Cantina lettera A /
Foglio PPP Nr. 5028	(7 A)	Cantina lettera B /
Foglio PPP Nr. 5029	(8 A)	Cantina lettera C /
Foglio PPP Nr. 5030	(9 A)	Cantina lettera D /
Foglio PPP Nr. 5031	(10 A)	Cantina lettera E /
Foglio PPP Nr. 5032	(11 B)	Cantina lettere AI /
Foglio PPP Nr. 5033	(12 B)	Cantina lettere AK /
Foglio PPP Nr. 5034	(13 B)	Cantina lettere AG /
Foglio PPP Nr. 5035	(14 B)	Cantina lettere AF /
Foglio PPP Nr. 5036	(15 B)	Cantina lettere AH /
Foglio PPP Nr. 5037	(16 B)	Cantina lettere AE /
Foglio PPP Nr. 5038	(17 B)	Cantina lettere AA /
Foglio PPP Nr. 5039	(18 B)	Cantina lettere AB /
Foglio PPP Nr. 5040	(19 B)	Cantina lettere AC /
Foglio PPP Nr. 5041	(20 B)	Cantina lettere AD /
Foglio PPP Nr. 5042	(21 C)	Cantina lettere BE /
Foglio PPP Nr. 5043	(22 C)	Cantina lettere BF /
Foglio PPP Nr. 5044	(23 C)	Cantina lettere BG /
Foglio PPP Nr. 5045	(24 C)	Cantina lettere BH /
Foglio PPP Nr. 5046	(25 C)	Cantina lettere BA /
Foglio PPP Nr. 5047	(26 C)	Cantina lettere BB /
Foglio PPP Nr. 5048	(27 C)	Cantina lettere BC /
Foglio PPP Nr. 5049	(28 C)	Cantina lettere BD /
Foglio PPP Nr. 5050	(29 D)	Cantina lettere CE /
Foglio PPP Nr. 5051	(30 D)	Cantina lettere CF /
Foglio PPP Nr. 5052	(31 D)	Cantina lettere CG /
Foglio PPP Nr. 5053	(32 D)	Cantina lettere CH /
Foglio PPP Nr. 5054	(33 D)	Cantina lettere CI /



Foglio PPP Nr. 5055 (34 D)
Foglio PPP Nr. 5056 (35 D)
Foglio PPP Nr. 5057 (36 D)
Foglio PPP Nr. 5058 (37 D)
Foglio PPP Nr. 5059 (38 D)

Cantina lettere CK
Cantina lettere CA ✓
Cantina lettere CB ✓
Cantina lettere CC ✓
Cantina lettere CD ✓

Terrazze:

Foglio PPP Nr. 5022 (1 A)
Foglio PPP Nr. 5023 (2 A)
Foglio PPP Nr. 5024 (3 A)
Foglio PPP Nr. 5025 (4 A)
Foglio PPP Nr. 5032 (11 B)
Foglio PPP Nr. 5033 (12 B)
Foglio PPP Nr. 5034 (13 B)
Foglio PPP Nr. 5035 (14 B)
Foglio PPP Nr. 5042 (21 C)
Foglio PPP Nr. 5043 (22 C)
Foglio PPP Nr. 5044 (23 C)
Foglio PPP Nr. 5045 (24 C)
Foglio PPP Nr. 5050 (29 D)
Foglio PPP Nr. 5054 (33 D)

Terrazza lettera L ✓
Terrazza lettera M ✓
Terrazza lettera N ✓
Terrazza lettera O ✓
Terrazza lettere AL ✓
Terrazza lettere AM ✓
Terrazza lettere AN ✓
Terrazza lettere AO ✓
Terrazza lettere BI ✓
Terrazza lettere BK ✓
Terrazza lettere BL ✓
Terrazza lettere BM ✓
Terrazza lettere CL ✓
Terrazza lettere CM ✓

Posteggi:

Foglio PPP Nr. 5022 (1 A)
Foglio PPP Nr. 5023 (2 A)
Foglio PPP Nr. 5024 (3 A)
Foglio PPP Nr. 5025 (4 A)
Foglio PPP Nr. 5026 (5 A)
Foglio PPP Nr. 5027 (6 A)
Foglio PPP Nr. 5028 (7 A)
Foglio PPP Nr. 5029 (8 A)
Foglio PPP Nr. 5030 (9 A)
Foglio PPP Nr. 5031 (10 A)
Foglio PPP Nr. 5032 (11 B)
Foglio PPP Nr. 5033 (12 B)
Foglio PPP Nr. 5034 (13 B)
Foglio PPP Nr. 5035 (14 B)
Foglio PPP Nr. 5036 (15 B)
Foglio PPP Nr. 5037 (16 B)
Foglio PPP Nr. 5038 (17 B)
Foglio PPP Nr. 5039 (18 B)
Foglio PPP Nr. 5040 (19 B)
Foglio PPP Nr. 5041 (20 B)
Foglio PPP Nr. 5042 (21 C)
Foglio PPP Nr. 5043 (22 C)
Foglio PPP Nr. 5044 (23 C)
Foglio PPP Nr. 5045 (24 C)
Foglio PPP Nr. 5046 (25 C)

Posteggio lettera P ✓
Posteggio lettera Q ✓
Posteggio lettera R ✓
Posteggio lettera S ✓
Posteggio lettera T ✓
Posteggio lettera U ✓
Posteggio lettera V ✓
Posteggio lettera W ✓
Posteggio lettera X ✓
Posteggio lettera Y ✓
Posteggio lettere AP ✓
Posteggio lettere AQ ✓
Posteggio lettere AR ✓
Posteggio lettere AS ✓
Posteggio lettere AT ✓
Posteggio lettere AU ✓
Posteggio lettere AV ✓
Posteggio lettere AW ✓
Posteggio lettere AX ✓
Posteggio lettere AY ✓
Posteggio lettere BN ✓
Posteggio lettere BO ✓
Posteggio lettere BP ✓
Posteggio lettere BQ ✓
Posteggio lettere BR ✓



l'elenco, 10/10/54

Foglio PPP Nr. 5047	(26 C)	Posteggio lettere BS	✓
Foglio PPP Nr. 5048	(27 C)	Posteggio lettere BT	✓
Foglio PPP Nr. 5049	(28 C)	Posteggio lettere BU	✓
Foglio PPP Nr. 5050	(29 D)	Posteggio lettere CN	✓
Foglio PPP Nr. 5051	(30 D)	Posteggio lettere CO	✓
Foglio PPP Nr. 5052	(31 D)	Posteggio lettere CP	✓
Foglio PPP Nr. 5053	(32 D)	Posteggio lettere CQ	✓
Foglio PPP Nr. 5054	(33 D)	Posteggio lettere CR	✓
Foglio PPP Nr. 5055	(34 D)	Posteggio lettere CS	✓
Foglio PPP Nr. 5056	(35 D)	Posteggio lettere CT	✓
Foglio PPP Nr. 5057	(36 D)	Posteggio lettere CU	✓
Foglio PPP Nr. 5058	(37 D)	Posteggio lettere CV	✓
Foglio PPP Nr. 5059	(38 D)	Posteggio lettere CW	✓

il tutto come ai piani di ripartizione annessi al presente regolamento quali allegati I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII.

- 1.4 L'annullamento o la modifica dei diritti esclusivi summenzionati necessita l'approvazione di tutti i diretti interessati, così come dell'assemblea dei comproprietari, sotto completo indennizzo della persona in questione.
- 1.5 In caso di eventi bellici o di prescrizione della competente autorità i ripostigli situati nel rifugio PC dovranno essere sgomberati dai singoli comproprietari. In simili casi non sarà dovuta alcuna indennità.

II. BASI ED ESTENSIONE DELLA PPP

2. Tutta la proprietà per piani è da gestire come Aparthotel, a mente dell'art. 4, cpv. 4 dell'ordinanza sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero del 10 novembre 1976.
 - 2.1 I locali d'abitazione attribuiti quali unità condominiali sono, previo diritto d'uso dei singoli proprietari, da cedere ad una impresa di conduzione alberghiera, per l'amministrazione, per la durata di 15 anni dal momento dell'acquisto. L'impresa di conduzione alberghiera è obbligata a fornire almeno le seguenti prestazioni di servizio:
 - a) colazione e prestazione secondo lista ufficiale da esporre;
 - b) pulizia e lavanderia;



./.

[Handwritten signature]

- c) amministrazione, la quale deve comprendere:
- gestione centrale per tutte le parti delle case (manutenzione, amministrazione ed esercizio);
 - ricezione, la quale deve almeno offrire un servizio di riservazione, come pure curare gli arrivi e le partenze.

- 2.2 Questa parte del regolamento può essere, prima della scadenza del termine secondo cifra 2.1, annullata o modificata solamente con l'approvazione dell'autorità cantonale competente per il permesso di acquisto di fondi da parte di persone all'estero.
- 2.3 La locazione degli appartamenti per tutta la proprietà per piani, può essere regolata solo uniformemente. Con ogni comproprietario viene concluso un contratto uniforme d'affitto e d'esercizio. La designazione dell'impresa di conduzione alberghiera, alla quale viene affidata dalla comunione dei comproprietari l'esercizio alberghiero, può essere accettata dalla comunione dei comproprietari solo a maggioranza. Fino al 31 ottobre 1986 viene designata quale impresa di conduzione alberghiera la ditta Uto-Ring AG.

III. REGOLAMENTO D'USO

3. Ogni comproprietario - indipendentemente se egli è sottoposto all'impegno di subaffitto oppure no - adopererà i locali, balconi, le panchine in giardino, ecc., assegnatigli in uso esclusivo in modo che gli altri inquilini non vengano da egli disturbati nel godimento delle loro proprie quote di proprietà. Tutte le quote di proprietà sono destinate solamente a scopo d'abitazione, rispettivamente per la conduzione alberghiera oppure per un'altra attività che non provochi immissioni.
4. Ogni modo d'uso delle quote di proprietà che sia in contrasto con gli scopi summenzionati sarà impedito tramite l'amministrazione. In ogni caso non è ammesso tutto quanto danneggi l'immobile ed il suo aspetto di prima classe d'impresa Apart-hotel oppure pregiudichi la vita e la salute dei suoi inquilini ed utenti.
5. Ogni comproprietario s'impegna e si assume la responsabilità affinché le regole menzionate ai punti 3 e 4 vengano rispettate anche da quelle persone alle quali, indipendentemente dal motivo legale, è permesso l'uso della sua quota di proprietà.



L. Lan

6. Tutti i locali, impianti e superfici assegnati ad un comproprietario in uso esclusivo sono, a suo carico, da tenere in buono stato. Il contratto di conduzione alberghiera con la società alberghiera regola altri particolari per quelle unità condominiali soggette all'impegno di subaffitto. L'amministrazione è però autorizzata con la società alberghiera a stipulare inoltre un regolamento speciale in riferimento all'utilizzo di unità condominiali disponibili per la conduzione alberghiera.
7. L'amministrazione ed i suoi incaricati hanno la facoltà di accedere ai locali soggetti al godimento esclusivo di un comproprietario qualora sia necessario per accertare o eliminare danni all'immobile o ai suoi impianti. Il comproprietario, i terzi da egli autorizzati all'uso dei suoi locali e la società alberghiera (con riferimento alle unità condominiali sottoposte a gestione alberghiera) accettano i lavori necessari o comunque decisi dall'assemblea dei comproprietari in questi locali; un risarcimento danni è dovuto solamente nei casi previsti dalla legge.
8. Nell'uso dei locali comuni, delle installazioni e delle parti site all'esterno dell'immobile tutti i comproprietari e le persone alle quali è concesso l'uso dovranno avere il massimo riguardo verso gli altri inquilini ed attenersi al regolamento d'uso ed ai relativi diritti d'uso emanati dall'amministrazione.
9. I dettagli circa l'uso delle parti comuni dell'immobile e delle installazioni tecniche saranno emanati dall'amministrazione in un regolamento interno inerente a tutti i comproprietari ed alle persone alle quali viene ceduto il godimento della proprietà. In questo senso viene anche regolato il godimento dei locali accessori.
10. Sull'area immobiliare di proprietà comune, secondo la situazione segnata sui piani di contratto, sono assegnati posteggi auto. Questi posteggi rimangono sempre riservati, in uso esclusivo, per quei comproprietari che hanno acquistato un diritto di uso. Questa disposizione di regolamento può essere annullata o modificata solamente con l'approvazione di tutti i comproprietari.

./.



Lanni

IV. SPESE ED ONERI

11. Nelle spese generali figurano:
- a) i costi per la manutenzione ordinaria, per le riparazioni e per il rinnovamento degli impianti ed installazioni comuni;
 - b) i costi per l'attività amministrativa;
 - c) i costi per l'illuminazione comune;
 - d) i costi per l'amministratore in loco ed il suo eventuale personale ausiliario, secondo delibera da prendersi con la maggioranza di voti dell'assemblea dei comproprietari;
 - e) i contributi di diritto pubblico e le imposte dovuti collettivamente dai comproprietari.

Le spese vengono assunte collettivamente da tutti i comproprietari. Vengono ripartite a tutti i singoli comproprietari nella misura delle quote di valore, fatta eccezione dei seguenti costi:

- telefono
- radiotelefono
- televisione via cavo
- onorario dell'amministratore;

questi costi vengono suddivisi secondo il numero delle unità condominiali.

12. Per le spese che non sono a carico di singole proprietà o di tutt'altra materia vengono emesse fatture separate. Le tariffe e le tasse per il telefono, per la filodiffusione, ecc. vengono suddivise secondo il numero degli apparecchi utilizzati.
13. Le spese di riscaldamento e di energia vengono assunte dai comproprietari in ragione delle loro quote di valore. L'amministrazione emette una fattura annuale, come ai punti 11 e 12 precedenti. Le previste spese annuali devono essere anticipate dai comproprietari.
14. Le necessarie assicurazioni dell'immobile, p.e. contro l'incendio, danni vetro ed acqua, come pure contro i rischi della R.C. per i proprietari di stabili, vengono concluse, per tutto il complesso, dall'amministratore, inclusi i locali e le installazioni d'uso esclusivo dei comproprietari e degli ospiti dello Aparthotel.
I premi per queste assicurazioni, come pure l'assicurazione obbligatoria contro l'incendio, vengono assunti dai comproprietari in proporzione alle quote di valore e sono annualmente da anticipare all'amministrazione.



Se un comproprietario ha fatto installazioni particolarmente costose di carattere edilizio o tecnico nei suoi locali d'uso esclusivo deve pagare, oltre i consueti costi della sua proprietà, l'importo eccedente la sua quota oppure concludere una propria assicurazione.

Ogni comproprietario deve assicurare separatamente il mobilio (mobili, tappeti, ecc.), come pure concludere una eventuale assicurazione contro i rischi della R.C. per proprietari di stabili.

15. Per la suddivisione delle spese di grandi lavori di manutenzione e di rinnovamento in più anni viene creato un fondo di rinnovamento sul cui investimento ed utilizzo decide l'assemblea dei comproprietari. L'ammontare annuo del deposito per il fondo di rinnovamento viene stabilito dall'assemblea dei comproprietari. I depositi vengono effettuati dai comproprietari in ragione delle loro quote di valore e vengono investiti in modo fruttifero dall'amministrazione su di un libretto di risparmio di assoluta garanzia oppure in altra maniera sicura. Il comproprietario non ha alcun diritto di rivendicazione sulla sua quota del fondo di rinnovamento. Alla vendita della comproprietà questo deposito va trasferito al successore del diritto.

V. REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE

16. Organo supremo della comunione dei comproprietari è l'assemblea dei comproprietari. Ad essa spetta la facoltà di decidere su tutti i problemi da risolvere della comunione dei comproprietari, per quanto non è di competenza tramite prescrizione legale, atto di costituzione o regolamento un comitato o un delegato o l'amministrazione.

In particolare l'assemblea dei comproprietari decide su:

- importanti azioni amministrative (art. 647 b CCS);
- disposizioni architettoniche (art. 647 c, d, e CCS);
- revoca della comproprietà (art. 712 f CCS);
- modifica del regolamento d'uso e d'amministrazione (art. 712 g CCS);
- nomina di un comitato (art. 712 m CCS);
- nomina e revoca dell'amministrazione (art. 712 m,r CCS);
- approvazione del conteggio annuale (art. 712 n CCS).

La convocazione per l'assemblea dei comproprietari avviene una volta all'anno ed al più tardi entro sei mesi dopo la scadenza dell'anno d'esercizio ed inoltre se ciò è richiesto da almeno 1/5 (un quinto) dei comproprietari.



l'anno, ecc.

./. .

L'anno d'esercizio dura dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Per la convocazione e la direzione dell'assemblea, il diritto di voto e le deliberazioni fanno stato le regole stabilite nel CCS art. 712 n, o e p.

Per il resto trovano medesima applicazione le decisioni del CCS art. 64 fino 68 sull'assemblea di società.

17. L'assemblea dei comproprietari può eleggere, nel suo ambito, di volta in volta un comitato di 1 - 3 persone per la durata massima di 3 anni. La nomina dei membri del comitato avviene con semplice maggioranza tramite l'assemblea dei comproprietari. Il comitato si costituisce da solo. Il comitato rappresenta i comproprietari di fronte all'assemblea. La carica di membro è gratuita. Le spese comprovate per i viaggi e del sostentamento per le riunioni del comitato con l'amministrazione vengono bonificate a carico della comunione dei comproprietari.

Rientrano nei compiti del comitato:

- a) consulto dell'amministratore, in particolare discussione preliminare dei lavori dell'assemblea dei comproprietari;
- b) revisione della gestione dell'amministratore, in particolare il suo rendiconto, presentazione della domanda sullo sgravio dell'amministratore;
- c) rappresentanza della comunione, quando l'amministratore è impedito e specialmente in caso di conflitto d'interessi.

18. Ogni comproprietario possiede per appartamento un diritto di voto. L'invito all'assemblea dei comproprietari deve pervenire a tutti i comproprietari, con indicazione delle trattande allo ordine del giorno, almeno 10 giorni prima dell'assemblea tramite invio per lettera raccomandata.

Le trattande, sulla cui deliberazione è necessaria una maggioranza qualificata, sono convenientemente da indicare, con riferimento agli articoli applicabili del CCS.

Se tutti i comproprietari aderiscono per iscritto alle proposte prima del termine del dibattimento l'assemblea può non essere tenuta e le proposte valgono come approvate a mezzo circolazione.

La rappresentanza per la deliberazione e votazione è ammessa. Per la nomina e la revoca dell'amministrazione è competente la assemblea dei comproprietari. Valgono gli art. 712 q e r del CCS.

L'amministrazione rimane in carica secondo condizioni fissate nel relativo contratto. Se nulla è previsto nel contratto, la durata di carica è di 2 anni, rinnovabili tacitamente di 12 mesi in 12 mesi, se una parte 6 mesi prima dello spirare del termine non si oppone al rinnovo.



liberato

./. .

VI. GIURISDIZIONE

19. Foro per tutti i litigi derivanti da questo regolamento è Locarno.
E' applicabile esclusivamente il diritto svizzero.



l. Lanini, wto u