

RICEVUTO IL

16.05.2025

BRÜLHART & PARTNERS SA

Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Mendrisio

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO

Numero fondo: 13

Tipo fondo: FONDO COSTITUITO IN PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Superficie totale: mq 1733

Ubicazione: Letra

Numero piano: 1

Intavolazione nel SIFTI: 09.02.2001

COPERTURA DEL SUOLO

A	mq	533	EDIFICIO
B	mq	33	EDIFICIO
C	mq	34	EDIFICIO
NE	mq	1'133	SUPERFICIE NON EDIFICATA - RIVESTIMENTO DURO

FOGLI COSTITUENTI LA PPP

Foglio	5189	22 / 1000
Foglio	5190	16 / 1000
Foglio	5191	10 / 1000
Foglio	5192	10 / 1000
Foglio	5193	16 / 1000
Foglio	5194	22 / 1000
Foglio	5195	25 / 1000
Foglio	5196	16 / 1000
Foglio	5197	21 / 1000
Foglio	5198	21 / 1000
Foglio	5199	16 / 1000
Foglio	5200	25 / 1000
Foglio	5201	25 / 1000
Foglio	5202	16 / 1000
Foglio	5203	21 / 1000
Foglio	5204	21 / 1000
Foglio	5205	16 / 1000
Foglio	5206	25 / 1000
Foglio	5207	26 / 1000
Foglio	5208	39 / 1000
Foglio	5210	22 / 1000

Foglio	5211	17 / 1000
Foglio	5212	26 / 1000
Foglio	5213	26 / 1000
Foglio	5214	17 / 1000
Foglio	5215	22 / 1000
Foglio	5216	22 / 1000
Foglio	5217	17 / 1000
Foglio	5218	26 / 1000
Foglio	5219	26 / 1000
Foglio	5220	17 / 1000
Foglio	5221	22 / 1000
Foglio	5222	22 / 1000
Foglio	5223	17 / 1000
Foglio	5224	26 / 1000
Foglio	5225	26 / 1000
Foglio	5226	39 / 1000
Foglio	5228	22 / 1000
Foglio	5229	17 / 1000
Foglio	5230	26 / 1000
Foglio	5231	33 / 1000
Foglio	5232	12 / 1000
Foglio	5233	23 / 1000
Foglio	5234	41 / 1000
Foglio	5236	27 / 1000

COSTITUZIONE PPP, DG 6987/25.08.2003
MODIFICA COSTITUZIONE PPP, DG 1258/10.02.2010
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 3259/15.04.2015

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

Nessuna.

MENZIONI

PIANO REGOLATORE
DG 5097/10.11.1983

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE: VEDI FOGLI PPP
DG 6999/25.08.2003

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)

DG 1261/10.02.2010, DG 7270/09.10.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

Fanno stato i singoli fogli della PPP.

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

Mendrisio, 14.05.2025 15:17

L'Ufficiale dei registri



Ufficio dei Registri del distretto di Mendrisio

RICEVUTO IL
16.05.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

VALORI DI STIMA

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Vacallo

Fondo 13

Superficie totale mq 1.733

Valore globale di stima

3.619.525 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Terreno complementare

1.733 mq

693.437 CHF

Edifici

		Sedime (mq)	Stima (CHF)
A	Edificio abitativo	534	2.906.207
B	Edificio accessorio	31	9.356
C	Edificio accessorio	34	10.525

Si avverte che le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario.

I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814 18 71

Mendrisio, 14.05.2025 15:17

Dipartimento delle istituzioni
Divisione della Giustizia
Ufficio dei Registri
del distretto di Mendrisio

RICEVUTO IL
16.05.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

ESTRATTO DEL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: VACALLO
Numero fondo: 13
Numero foglio PPP: 5219
Quota di PPP: 26 / 1000

DESCRIZIONE DEL FOGLIO DI PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

Comproprietà del fondo-part. 13, con diritto esclusivo
sull'appartamento Nr. 30, al quinto piano, composto di:
atrio, cucina, pranzo-soggiorno, due camere, bagno, wc
e balcone

PROPRIETA'

ARRIGO DEBORAH, 15.10.1975

Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 12025/29.11.2011

SERVITU'

Nessuna servitù.

ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

ANNOTAZIONI

RESTRIZIONE DELLA FACOLTA' DI DISPORRE DI FR. 7'787.45 +
INTERESSI E SPESE
DG 3798/29.04.2025

MENZIONI

REGOLAMENTO D'AMMINISTRAZIONE E D'USO (PPP)
DG 1261/10.02.2010, DG 7270/09.10.2020

DIRITTI DI PEGNO IMMOBILIARE

- F IPOTECA LEGALE di grado LEG
(I.L. DELLA COMUNITA' DEI PROPRIETARI DELLA PPP)
FR 8'287.50 5.00 %
COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI DEL
CONDOMINIO LA RESIDENZA PART. 13
RFD, VACALLO
DG 6836/10.08.2023
- ISCRIZIONE IN VIA DEFINITIVA, DG 198/15.01.2024
- D CARTELLA IPOTECARIA di 1. grado con diritto di subingresso
FR 150'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 7029/25.08.2003
Società anonima
BANCA POPOLARE DI SONDRIO (SUISSE),
LUGANO
DG 2817/30.03.2012
- IN PARZIALE SOSTITUZIONE DG. 918 DEL 16.06.1962, DG. 2789
DEL 05.04.1995 E DG. 3562 DEL 16.05.1995
DG 7029/25.08.2003
- AUMENTO DI SOMMA, DG 8289/10.10.2003
- E CARTELLA IPOTECARIA di 2. grado con diritto di subingresso
FR 125'000.00 10.00 % IL PORTATORE
DG 12027/29.11.2011

**RICHIESTE DI ISCRIZIONE NON ANCORA ESEGUITE NEL LIBRO MASTRO
GIUSTA L'ART.31 CPV.4 LETT.E ORF**

Nessuna.

Si certifica che i dati riportati nel presente estratto del registro fondiario sono giuridicamente efficaci (art.31 cpv.1 ORF).
I dati relativi alla descrizione del fondo (art.20 ORF), come pure le iscrizioni di cui all'art.103 ORF, sono privi degli effetti del registro fondiario.

Luogo e data

L'Ufficiale dei registri

Mendrisio, 14.05.2025 15:17



Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.)

RICEVUTO IL

15.05.2025

BRÜLHART & PARTNERS SA

Comune di Vacallo

Fondo 13

Superficie totale mq 1.733

Valore globale di stima

3.619.525 CHF

L'aggiornamento intermedio delle stime immobiliari (art. 7 Lst.) viene calcolato applicando la percentuale d'incremento stabilita dal Consiglio di Stato ai singoli elementi della stima attualmente in vigore. Tale percentuale d'incremento è determinata da un mutamento rilevante - superiore del 25% rispetto all'aggiornamento precedente - dei fattori generali d'incidenza sul valore di stima ufficiale di cui all'art. 19 Lst. (vedi informazione dettagliata allegata alla presente decisione).

Contro la presente decisione di aggiornamento intermedio di stima è data ai proprietari o ad altri titolari di diritti reali la facoltà di reclamo all'Ufficio stima, tramite il Municipio, entro 30 giorni dalla scadenza della pubblicazione (art. 34 Lst.).

La descrizione del mappale qui riportata corrisponde ai dati rilevati per la stima attualmente in vigore e può differire dai dati catastali ufficiali.

		Superficie (mq.)	Stima attuale (CHF)	Incremento %	Nuova stima (CHF)
	Terreno complementare	1.733	592.935	16,95	693.437
A	Edificio abitativo	534	2.485.000	16,95	2.906.207
B	Edificio accessorio	31	8.000	16,95	9.356
C	Edificio accessorio	34	9.000	16,95	10.525

Ufficio stima
6501 Bellinzona

Bellinzona
15.05.2025

1

Scheda di calcolo della stima

VACALLO, fondo 13

628/00/000013/ /MCD/001/2004-03-18-08.32.46.066455/1/020/001/

Totale (in CHF)

VALORE METRICO DEGLI EDIFICI (VM)

A	(edificio principale)	Correttivi (1)
B	(edificio accessorio)	Correttivi (1)
C	(edificio accessorio)	Correttivi (1)

(1) in generale i correttivi considerano il tipo di costruzione, lo stato di conservazione, il grado di agibilità e le eventuali destinazioni miste
Costi accessori: 5% sul valore degli edifici principali

VALORE METRICO DEL TERRENO

Terreno in zona edificabile o limitrofa	
Zona RI-1	Superficie 1.733 mq
Giustificazione correttivi valore del terreno - sovrasfruttato	
Valore metrico del terreno	
- Terreno complementare (art.15 cpv.3 L.St.)	
(3) in generale i correttivi considerano le servitù che gravano il terreno, la razionalità del suo sfruttamento, la configurazione, le immissioni molestie ed eventuali restrizioni	

VALORE METRICO PER PONDERAZIONE (VMP)

Volume Vetustà CHF/mc attuali	13.563 mc -38 % 146,94	CHF/mc nuovo Valore	237,00 1.992.947,22	Costi acc.	99.647,36	Valore	2.092.594,58
Volume Vetustà CHF/mc attuali	93 mc -49 % 77,01	CHF/mc nuovo Valore	151,00 7.161,93			Valore	7.161,93
Volume Vetustà CHF/mc attuali	102 mc -49 % 77,01	CHF/mc nuovo Valore	151,00 7.855,02			Valore	7.855,02
							Totale 2.107.611,53
CHF/mq (zona)	240,00	Correttivi (3)	20 %	CHF/mq attuali	288,00		
Superficie	1.733 mq	CHF/mq	288,00			Valore	499.104,00
VM edi.	2.107.611,53	Ter.compl.	499.104,00			Valore	2.606.715,53
							(continua....)



Scheda di calcolo della stima

VACALLO, fondo 13

628/00/000013/ /MCD/001/2004-03-18-08.32.46.066455/1/020/002/

VALORE DI REDDITO (VR)

Sono considerati solo gli edifici che producono reddito

- A (edificio principale)
- Edificio abitativo da 2 o più appartamenti
- Parcheggio
Capitalizzazione del reddito

(5) tasso base 5,40 % + tasso aggiuntivo (art.18 L.St.)
(p) reddito presunto

Totale (in CHF)

Sup.abitabile	2.990 mq	CHF/mq	86,87	Reddito (p)	259.741,30
Posti auto	24	CHF/per auto	588,00	Reddito (p)	14.112,00
Reddito	273.853,30	Tasso (5)	8,40 %		
				Valore	3.260.158,00
				Totale	3.260.158,00

VALORE DI STIMA (valore venale)

Diff.percentuale val.metrico / val.reddito (100%)

Fattore di ponderazione (art.7 Reg.appl.L.St.)

Valore venale ponderato (VVP)

Valore venale totale (VVT)

$2.606.715,53 / 3.260.158,00 = 0,79956$

$K = 3$

Formula: $VVP = [VMP + (VR \times K)] / (1 + K)$

CHF $[2.606.715,53 + (3.260.158,00 \times 3)] / (1 + 3) = 3.096.797,00$ (VVP)

Formula: $VVT = VVP + \text{val.terr.eccedente} + \text{val.terr.rimanente}$

CHF $3.096.797,00 + 0,00 + 0,00 = 3.096.797,00$ (VVT)

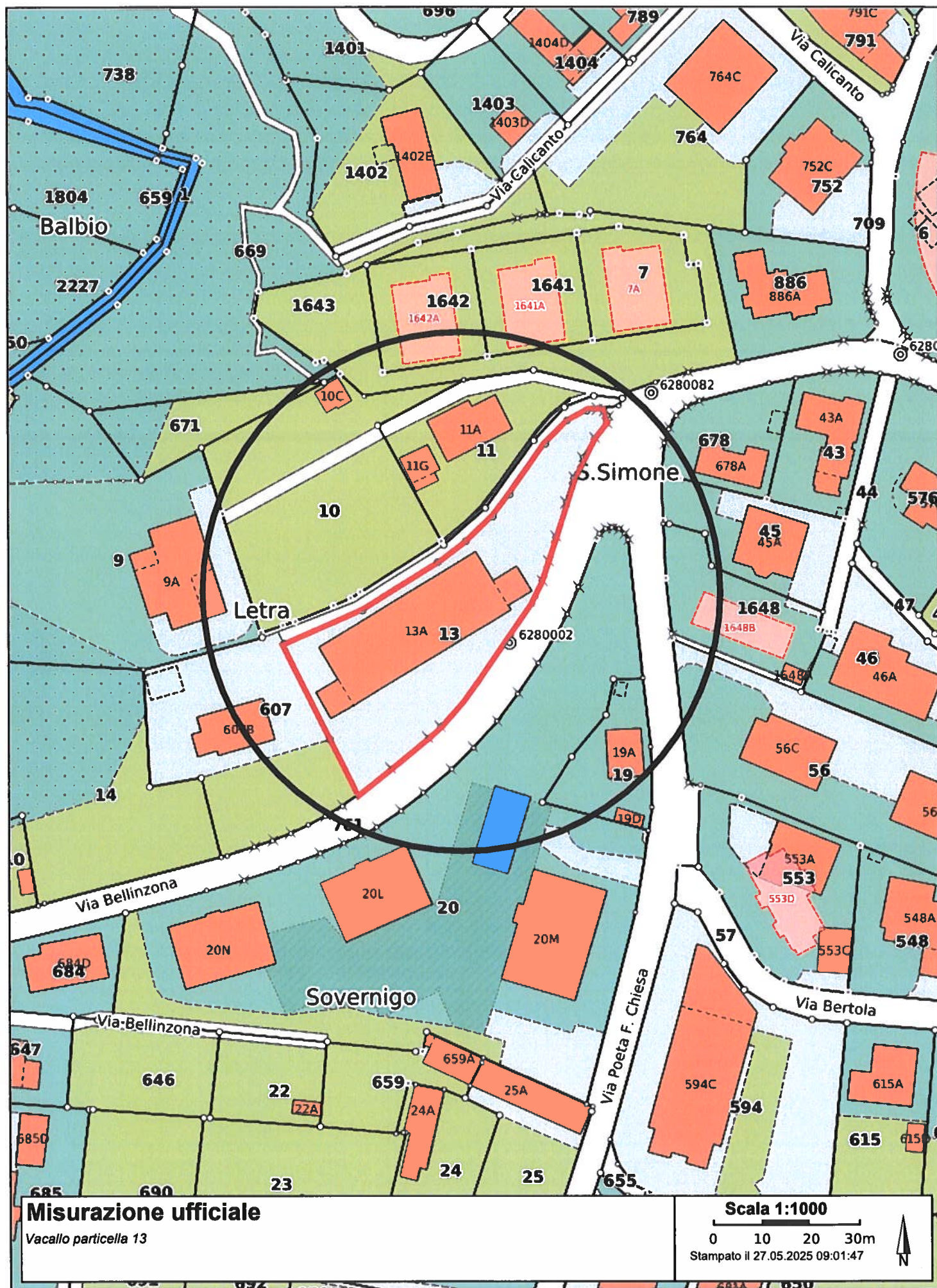
RIPARTIZIONE DELLA STIMA NEI SINGOLI SUBALTERNI

Quoziente di ripartizione

Formula: VVP / VMP

CHF $3.096.797,00 / 2.606.715,53 = 1,18800$

NB: il quoziente di ripartizione viene applicato al valore metrico attuale di ogni subalterno e del terreno complementare e serve a determinare la stima. La ripartizione della stima nei singoli subalterni è riportata a pagina 1 della decisione. I valori degli edifici principali sono arrotondati per difetto ai 5.000 CHF, rispettivamente ai 1.000 CHF se la stima è inferiore a 50.000 CHF oppure se si tratta di edifici accessori.





Comune
di

VACALLO

2

Luglio 2004
agg. Aprile 2014

Piano delle zone

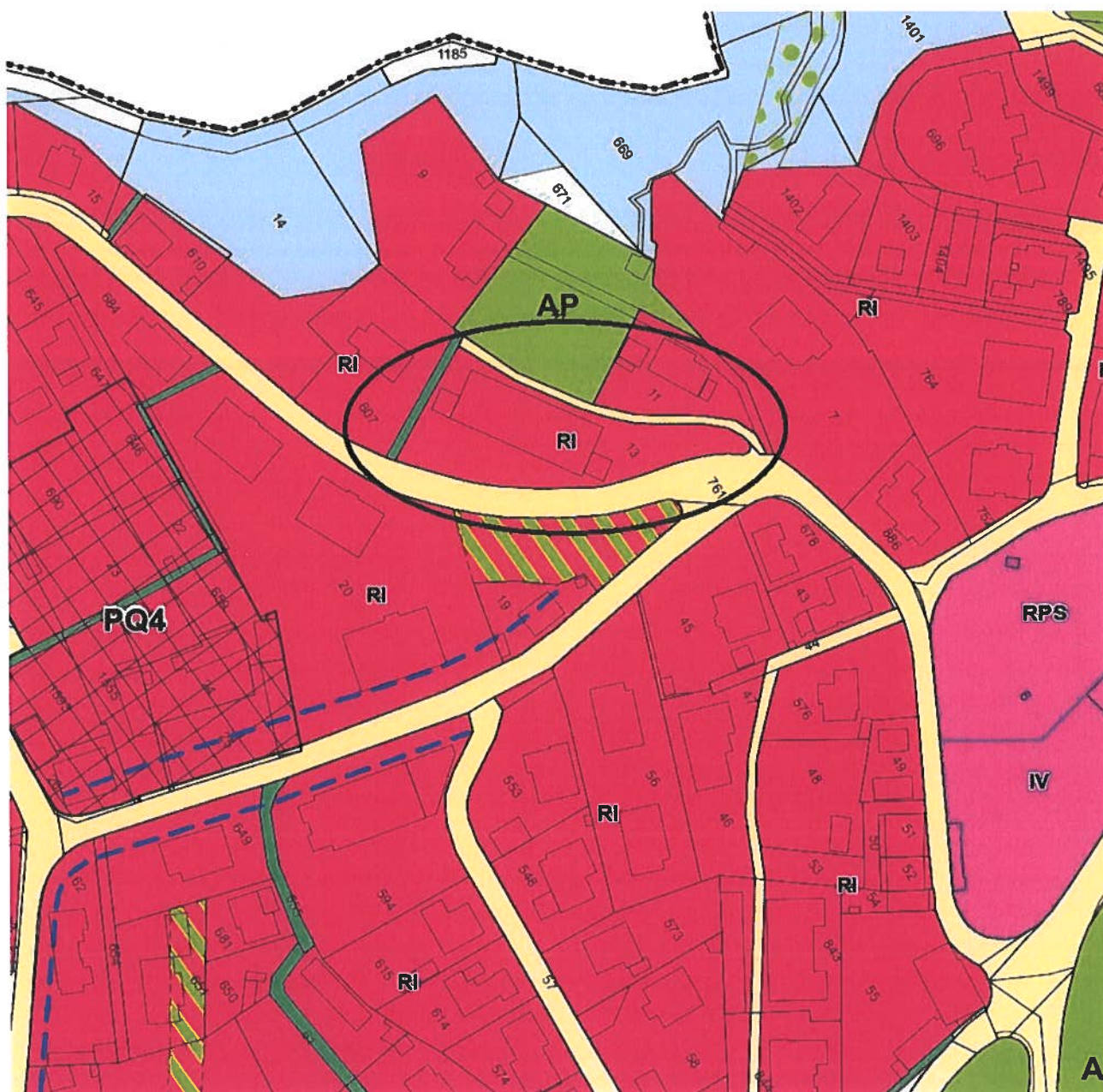
Scala 1 : 2'000

PLANIDEA S.A. • URBANISTICA • AMBIENTE • MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 CANOBBIO
Tel. +41 (0)91 220 28 20, fax +41 (0)91 941 71 44
www.planidea.ch, e-mail: info@planidea.ch

PLAN
IDEA

Vacallo particella RFD 13



Zona di piano regolatore: zona residenziale RI, art 48 delle NAPR

Legenda

	Zona residenziale i.s. = 0.4 - RE
	Zona residenziale i.s. = 0.45 - REA
	Zona residenziale i.s. = 0.5
	Zona residenziale i.s. = 0.6 - RSE
	Zona residenziale i.s. = 0.7 - RSE
	Zona residenziale i.s. = 0.8 - RSI
	Zona residenziale i.s. = 1.0 - RI
	Nucleo tradizionale
	Nucleo di nuova formazione
	Nucleo lineare
	Zona edificabile speciale
	IV - insediamento ville
	RPS - residenziale particolare S. Simone
	RPR - residenziale particolare Roggiana
	RPV - residenziale Vacallo
	Zona artigianale-commerciale AR-CO
	Piano regolatore particolareggiato
	Piano di quartiere - PQ
	Spazi liberi
	Spazi liberi senza il computo dell'i.s. (PRP S. Felice)
	Linea di costruzione
	Zona per attrezzature e costruzioni di interesse pubblico
	Parco
	Area forestale
	Territorio fuori dalle zone edificabili
	Zone traffico
	Percorso pedonale



COMUNE DI VACALLO

PIANO REGOLATORE

Norme di attuazione

2010

ART. 44 TABELLA DELLE DISPOSIZIONI DI BASE PER LE ZONE EDIFICABILI

Oggetto	NT	NN	NL	RI	RSI	RSE	RE	REA	AR-CO	IV	RPS	RPR	RPV	PQ	PRP
indice di sfruttamento	-	vedi art. 46	-	1.0	0.8	0.6	0.4	0.45	-	vedi art. 53	0.6	-	-	vedi art. 57-58-59 60-61	vedi art. 62-63
indice di edificabilità m ³ /m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	3 m ³ /m ² 4 m ³ /m ² a Pizzan- gio lungo le linee di costruzione	-	-	-	-	-	-
indice di occupazione	-	-	-	25%	25%	25%	25%	30%	40%	-	-	-	-	-	-
upplemento Is per * quartiere facoltativi	no	no	no	0.1	0.1	0.1	no	no	no	no	no	no	no	no	no
upplemento Is per * alloggi a pigione moderata	-	-	-	0.1	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
altezza del fabbricato m	vedi art. 45	13.00 a contatto con la cantonale	8.00 min. 10.00 max.	16.00	Comparto: 16.00 Pizzamiglio 10.00 Raggiana	10.00	8.00	7.00	10.00 15.00 a Pizzamiglio lungo le linee di costruzione	-	quota 299 m.s.m.	quota come edificio esistente	10.00 sul mapp. 1346 7.00 sul mapp. 1345	-	-
lunghezza max. facciata m	-	-	-	-	-	-	-	20	-	-	-	-	-	-	-
istanza da confine m	vedi art. 45	vedi art. 46	vedi art. 47	5.00	4.00	4.00	3.00	3.00	4.00 Pizio 5.00 Pizzamiglio	3.00	5.00 (dalla strada)	-	3.00 (dalla strada) 4.00 (dal pedonale)	-	-
contiguità	ammessa nei casi part.	ammessa nei casi part.	auspicata	esclusa	esclusa	ammessa	ammessa	-	di regola esclusa	-	-	-	ammessa	ammessa	ammessa
destinazione d'uso	residenziale attività lavorative compatibili	mista: residenziale- commerciale/ art. - turistico	residenziale con eccezioni commerciale/ artigianale	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale	residenziale	artigianale/ commerciale	residenziale	residenziale	residenziale turistica	residenziale attività lavorative compatibili	vedi art. 57-58-59 60-61	vedi art. 62-63
distinzione - attività non moleste - attività poco moleste - attività moleste	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si si no	si no no	si no no	si si no	si si no	si si no	si no no

Il supplemento dell' i.s. per piani di quartiere facoltativi e quello per alloggi sussidiati non sono cumulabili

4. Valgono i seguenti parametri edilizi:
- a) allineamenti obbligatori sulle linee di costruzione con deroghe per parti di edifici se giustificati da motivi architettonici. La lunghezza del fabbricato deve corrispondere, di regola, alla lunghezza del lato del fondo sul fronte stradale
 - b) volumetria
 - altezza minime degli edifici : 8.00 m
 - altezza massima degli edifici : 10.00 m
 - misurata dalla quota stradale
 - altezza a valle : non definita
5. Valgono le seguenti distanze minime
- a confine o a 1.50 m verso un fondo aperto
 - in contiguità o a 3.00 m verso un edificio senza aperture
 - a 4.00 m verso un edificio con aperture

La contiguità è auspicata laddove non risulta impedita da esigenze d'accesso o da rapporti di vicinato.

6. Fino alla realizzazione del percorso pedonale sono ammessi interventi di rinnovo e trasformazione di edifici esistenti ad eccezione degli ampliamenti sostanziali. Dopo l'esecuzione del percorso pedonale sono ammessi esclusivamente interventi che rientrano nella definizione della manutenzione normale.

ART. 48 ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA (RI)

1. La zona definita residenziale intensiva RI, comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosso carminio.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:
- a) indice di sfruttamento 1.0
 - b) indice di occupazione 25%
 - c) altezza del fabbricato 16.00 m
 - d) le distanze da confine sono quelle previste all'art. 13
 - e) abbuono Is per alloggi sussidiati 0.1
 - f) abbuono per piani di quartiere facoltativi 0.1

L'abbuono all'Is per la costruzione di alloggi sussidiati non è cumulabile con quello per piani di quartiere facoltativi.

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / rosso carminio possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

Per l'edificazione al mapp. 29 valgono le seguenti disposizioni particolari:

- | | | |
|----|---|--------------------------|
| a) | superficie utile lorda massima | 1'300 m ² SUL |
| b) | indice di occupazione | 25% |
| c) | altezza del fabbricato | 13.00 m |
| d) | distanza da confine verso ovest (mapp. 1477) | 10.00 m |
| e) | distanza da confine verso est (mapp. 674) | 5.00 m |
| f) | lo spazio libero sul finm 29 dovrà essere destinato a giardino | |
| g) | l'eventuale soppressione di piante protette deve essere compensata con la messa a dimora di altrettante piante protette della stessa specie nella parte di giardino indicata come spazio libero (area con esclusione dell'edificazione) | |

3. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.
4. Nelle zone con esclusione dell'edificazione non è ammessa l'ubicazione di edifici principali. Queste aree devono essere progettate ed arredate come spazi liberi annessi agli edifici.
5. La contiguità è esclusa.
Sono ammesse attività non o poco moleste compatibili con la residenza.
6. L'edificabilità dei mapp. 27-660-847-38-39 è subordinata al rispetto dei valori limiti di rumore stabiliti per il grado di sensibilità II.

ART. 49 ZONA RESIDENZIALE SEMI-INTENSIVA (RSI)

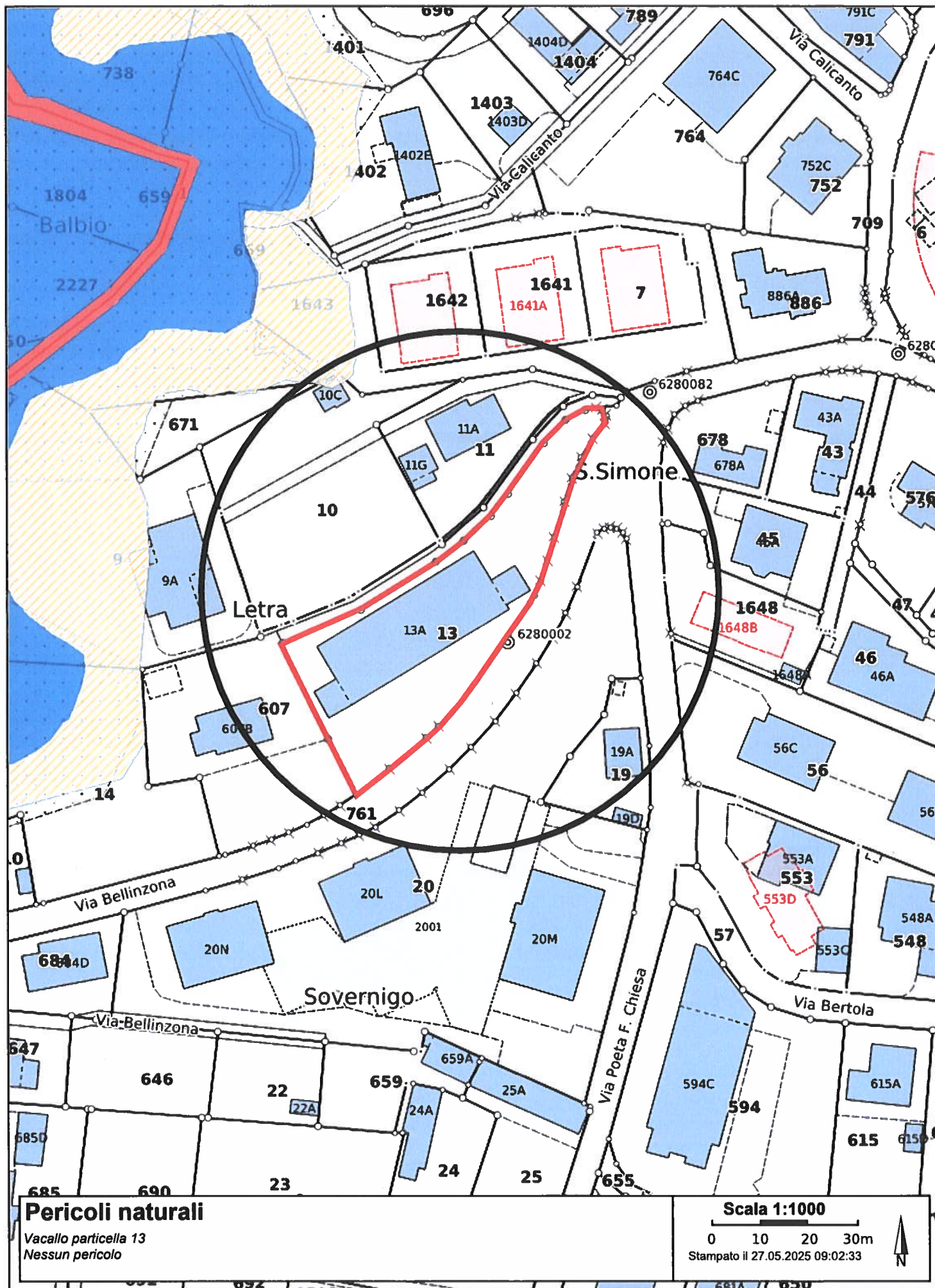
1. La zona definita residenziale semi-intensiva RSI, comprende tutta la superficie segnata sul piano con colore rosso.
2. Per l'edificazione valgono le seguenti disposizioni:

a)	indice di sfruttamento	0.8
b)	indice di occupazione	25%
c)	altezza del fabbricato	- per il comparto Via Pizzamiglio 16.00 m
		- per il comparto Via Roggiana 10.00 m
d)	le distanze da confine sono quelle previste dall'art. 13	
e)	abbuono Is per alloggi sussidiati	0.1
f)	abbuono per piani di quartiere facoltativi	0.1

L'abbuono all'Is per la costruzione di alloggi sussidiati non è cumulabile con quello per piani di quartiere facoltativi.

Le parti dei fondi inclusi nella zona a tratteggio verde oliva / rosso possono essere conteggiate nella superficie edificabile.

3. Dove sono istituite delle linee di costruzione gli edifici devono essere allineati sulle medesime.



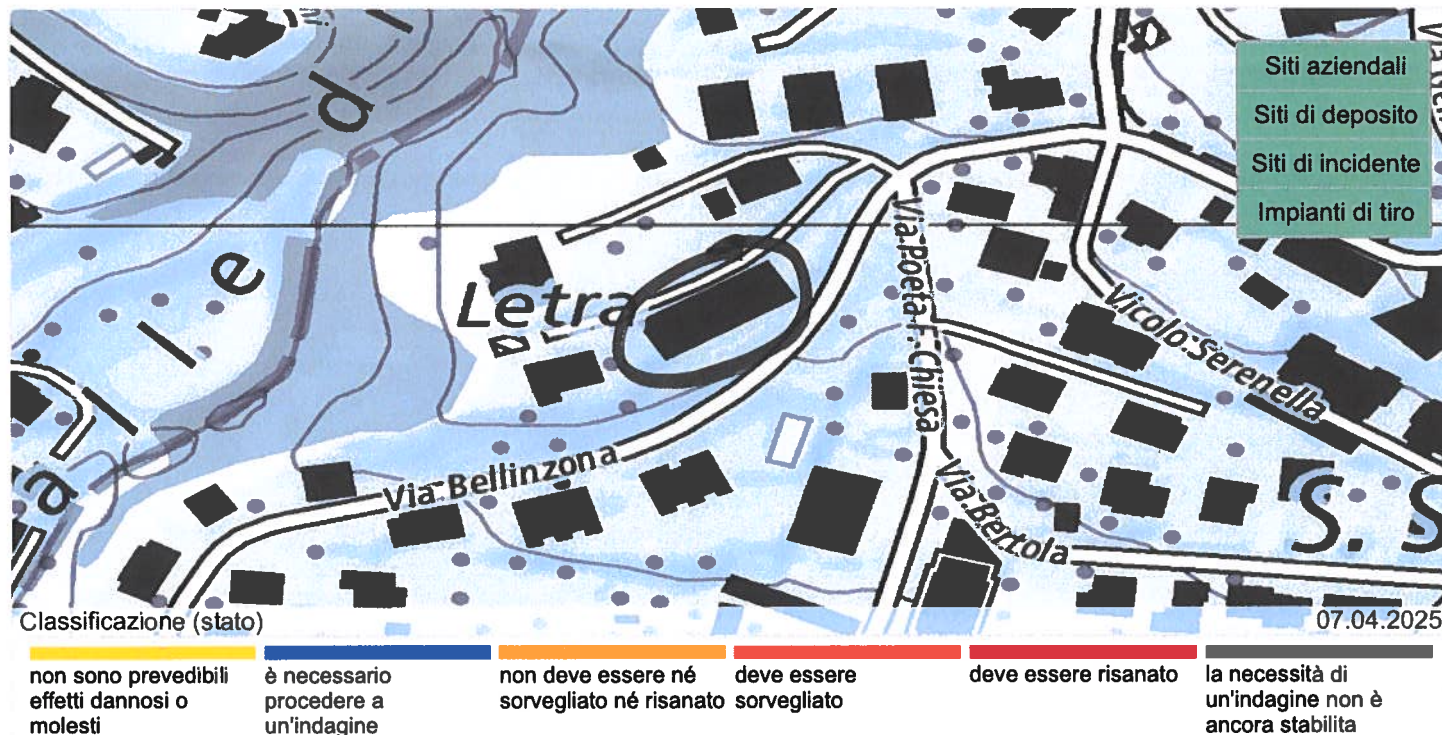
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Siti inquinati

Catasto dei siti inquinati.



Via Bellinzona 9 6833 Vaca

Avvertenze

L'assenza di un Comune (o di una Sezione) nella finestra di ricerca significa che nello stesso non sono censiti, al momento, dei siti inquinati.

Il catasto è costantemente aggiornato alle nuove situazioni e conoscenze, allo stato dei lavori di indagine e risanamento. La presente pubblicazione non ha tuttavia alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia. A tal fine fa stato unicamente l'apposito estratto rilasciato dall'Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati dei rifiuti ([URSI](#)).

Il fatto che un fondo non sia iscritto nel catasto cantonale dei siti inquinati, non offre alcuna garanzia che lo stesso non sia inquinato da rifiuti.

Nel presente catasto, non sono riportati i siti inquinati per i quali è competente l'autorità federale.

Proprietari dei dati

> [Ufficio dei rifiuti e dei siti inquinati \(URSI\)](#)

Approfondimenti

[STAR 2023 - Siti inquinati](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.ti.ch/siti-inquinati.

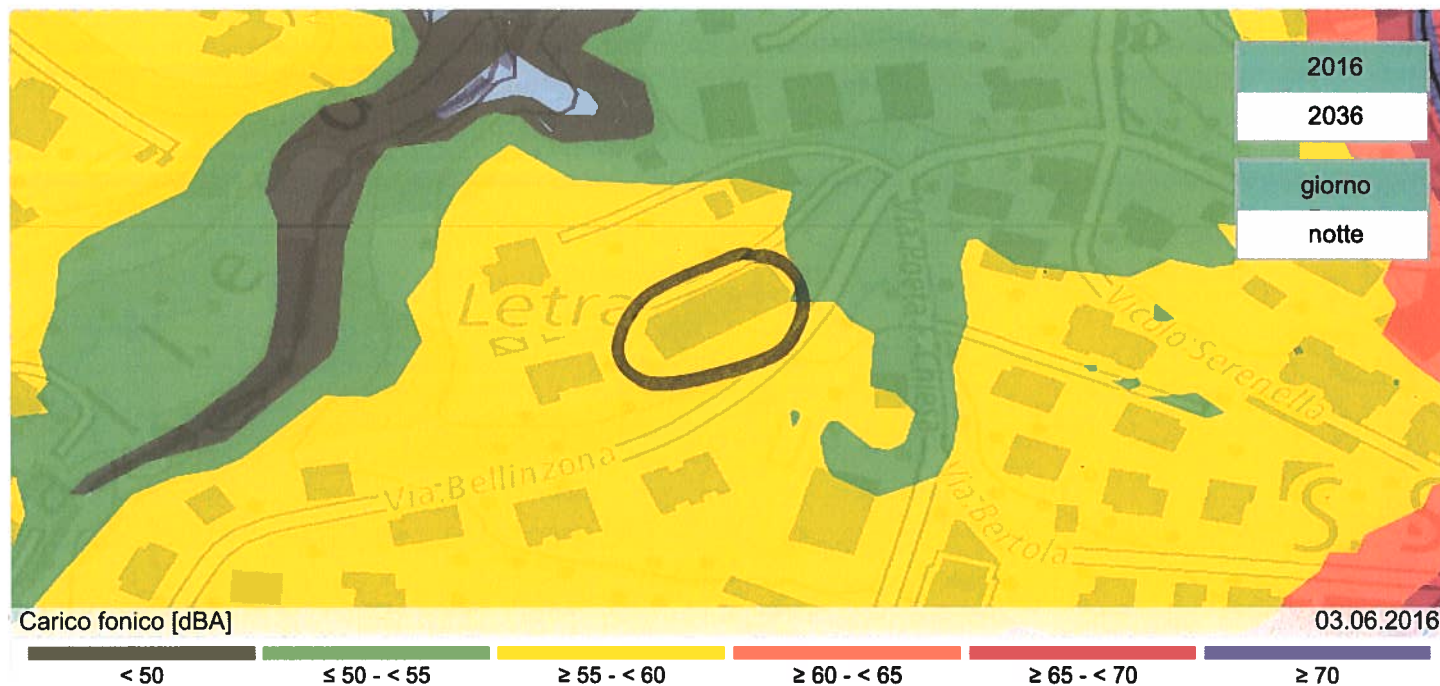
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Via Bellinzona 9 6833 Vaca

Avvertenze

La presente pubblicazione non ha alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia.

Proprietari dei dati

- > [Ufficio della prevenzione dei rumori \(UPR\)](#)

Approfondimenti

- > [UPR - Sito tematico catasto del rumore stradale](#)
-  [UFAM - Inquinamento fonico](#)
-  [Metodologia allestimento catasti del rumore stradale](#)
-  [STAR 2023 - Rumore](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.ti.ch/rumore.

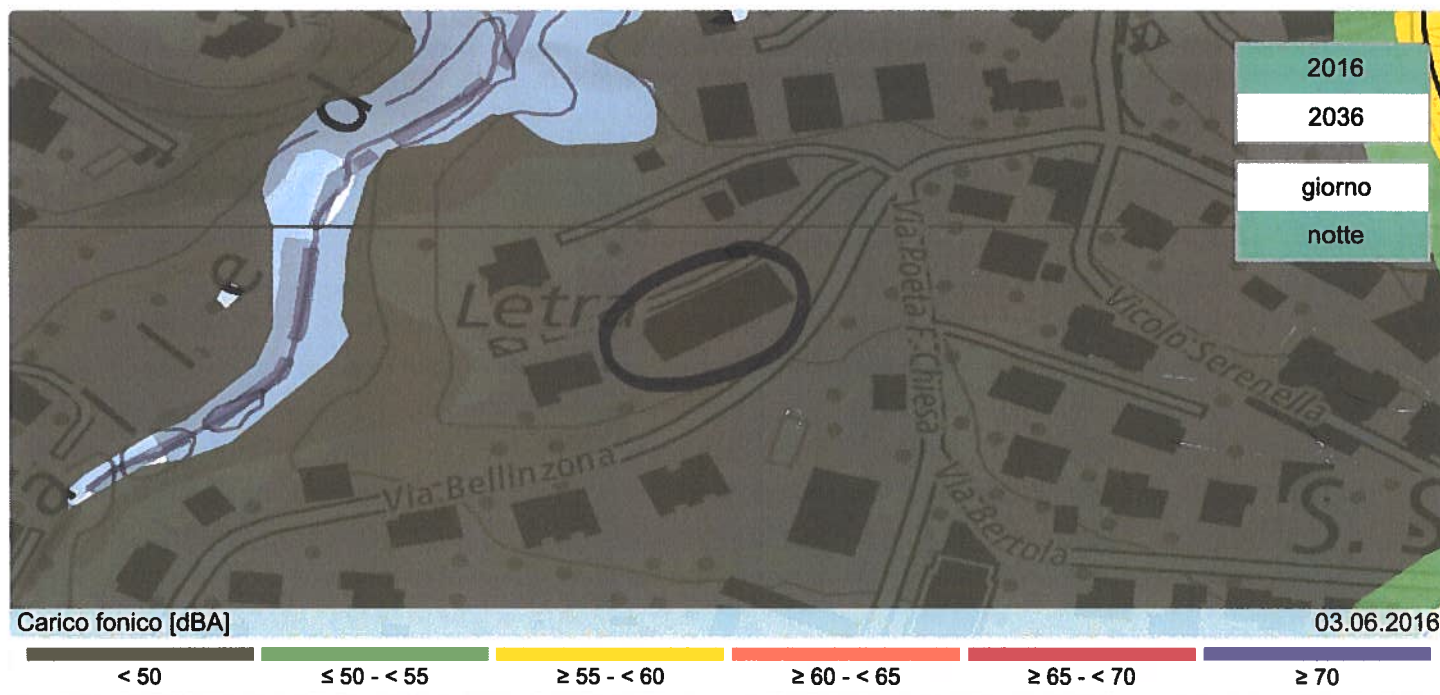
Repubblica e Cantone Ticino



Osservatorio Ambientale della Svizzera Italiana

Esposizione al rumore del traffico stradale

Inquinamento fonico dovuto al traffico veicolare in Ticino.



Clicca sugli elementi nella mappa per maggiori informazioni

Via Bellinzona 9 6833 Vaca

Avvertenze

La presente pubblicazione non ha alcun effetto giuridico vincolante ai sensi della legislazione in materia.

Proprietari dei dati

> [Ufficio della prevenzione dei rumori \(UPR\)](#)

Approfondimenti

> [UPR - Sito tematico catasto del rumore stradale](#)

[UFAM - Inquinamento fonico](#)

[Metodologia allestimento catasti del rumore stradale](#)

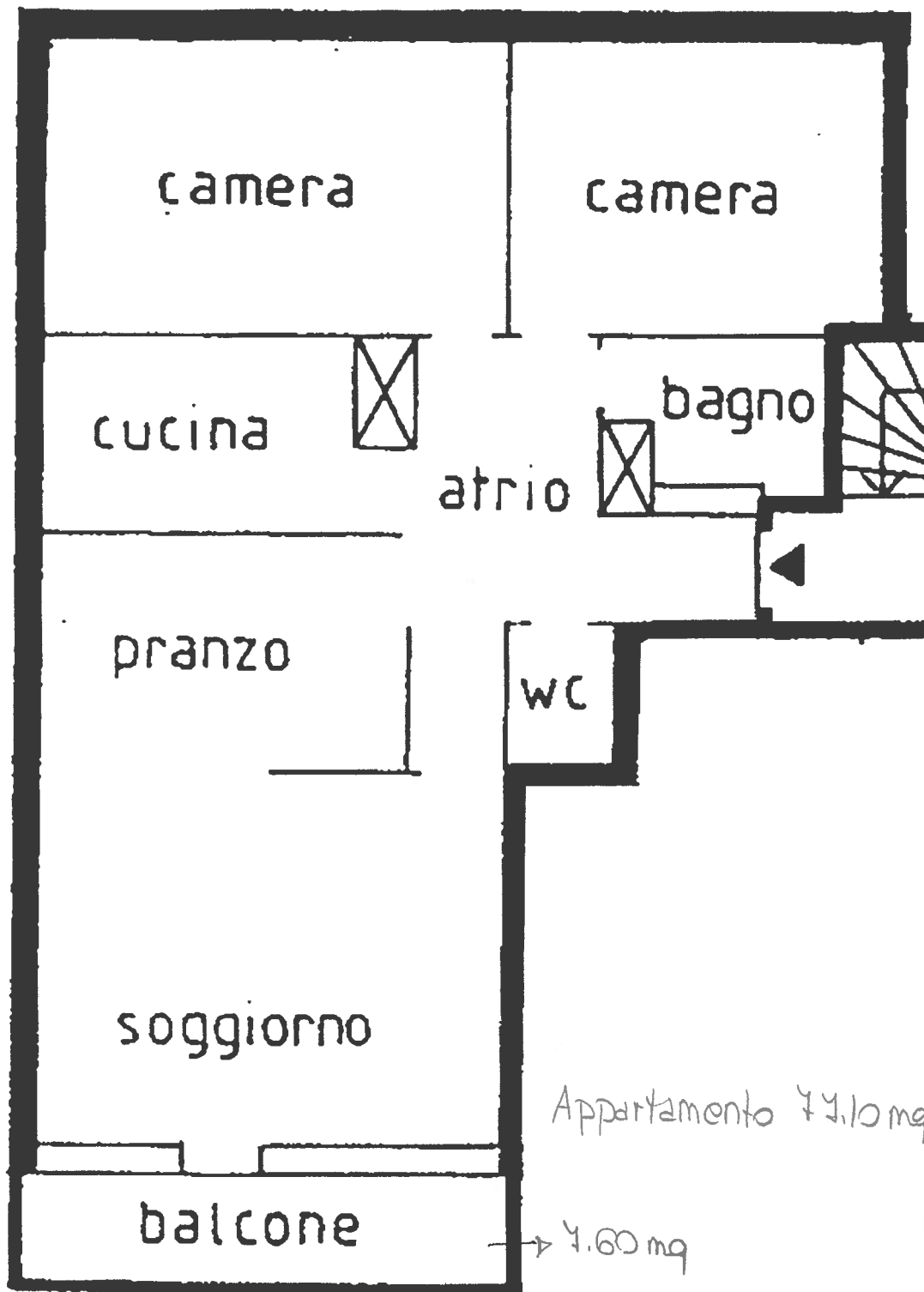
[STAR 2023 - Rumore](#)

Per maggiori informazioni consultare il sito tematico www.ti.ch/rumore.

COPY

CasaSwiss.Com
immobiliare

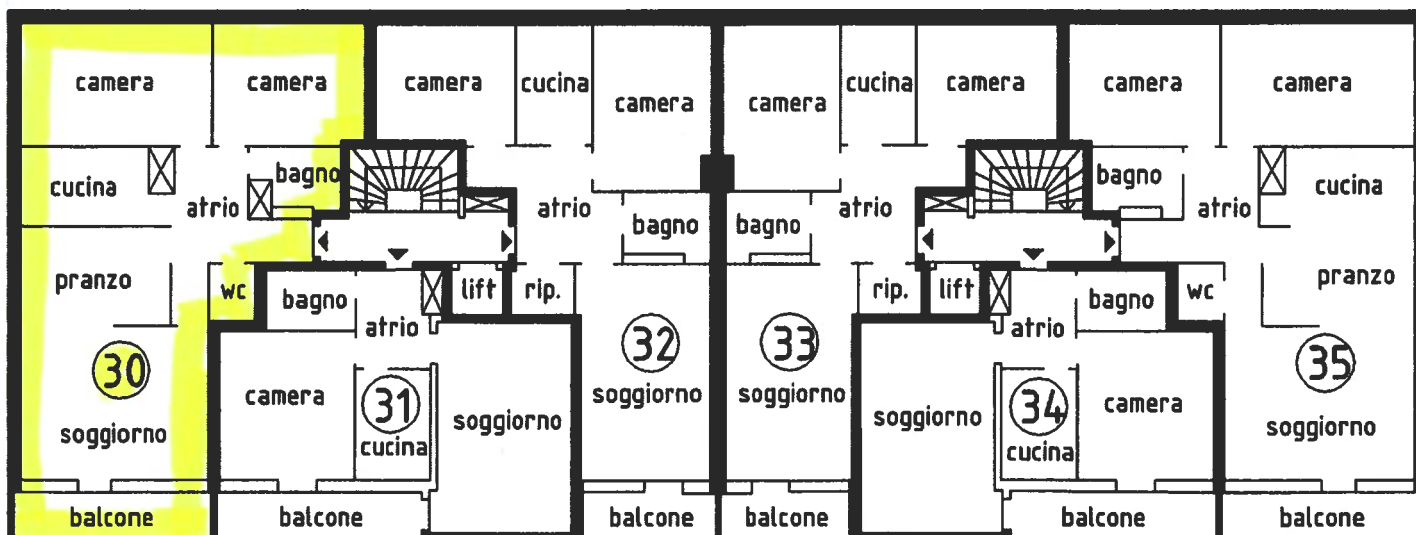
PIANTINA APPARTAMENTO



QUINTO PIANO

- P.P.P. no. 30 :** Appartamento composto da: atrio, cucina, pranzo - soggiorno, due camere, bagno, wc e balcone.
- P.P.P. no. 31 :** Appartamento composto da: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone.
- P.P.P. no. 32 :** Appartamento composto da: atrio, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone.
- P.P.P. no. 33 :** Appartamento composto da: atrio, cucina, soggiorno, due camere, ripostiglio, bagno e balcone.
- P.P.P. no. 34 :** Appartamento composto da: atrio, cucina, soggiorno, camera, bagno e balcone.
- P.P.P. no. 35 :** Appartamento composto da: atrio, cucina - pranzo - soggiorno, due camere, bagno, wc e balcone.

RÉSTO = PARTE COMUNE



RICEVUTO IL

05.06.2025

BRÜLHART & PARTNERS SA

1:200

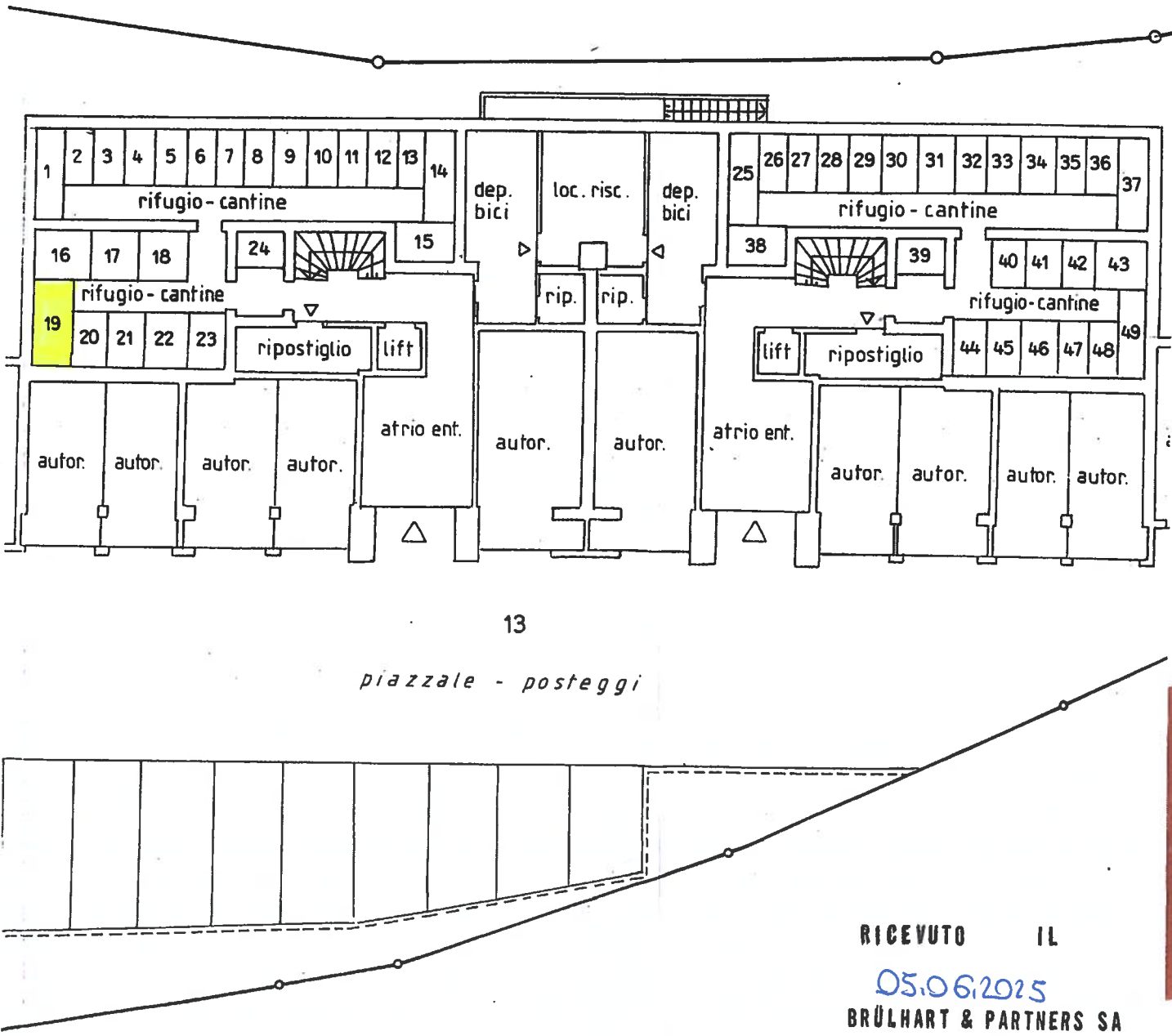
PIANO TERRENO

PLANIMETRIA SPECIALE PER L'USO RISERVATO DELLE CANTINE

Le cantine situate al piano terreno e delimitate con separazioni in legno mobile, vengono assegnate alle singole P.P.P. con l'USO RISERVATO.

CANTINA No.	P.P.P. NUMERO
1	9
2	43
3	19
4	8
5	26
6	20
7	2
8	31
9	15
10	32
11	14
12	1
13	24
14	41
15	3
16	25
17	13
18	20
19	30
20	37
21	37
22	36
23	7
24	42
25	29
26	40
27	4

CANTINA No.	P.P.P. NUMERO
28	5
29	22
30	10
31	21
32	33
33	28
34	34
35	38
36	27
37	6
38	45
39	16
40	23
41	6
42	12
43	17
44	11
45	35
46	44
47	44
48	39
49	18



UFFICIO CATASTO
Ing. GianBattista CARRARA geom. R.F.
6834 MORBIO INFERIORE

RICEVUTO IL
05.06.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

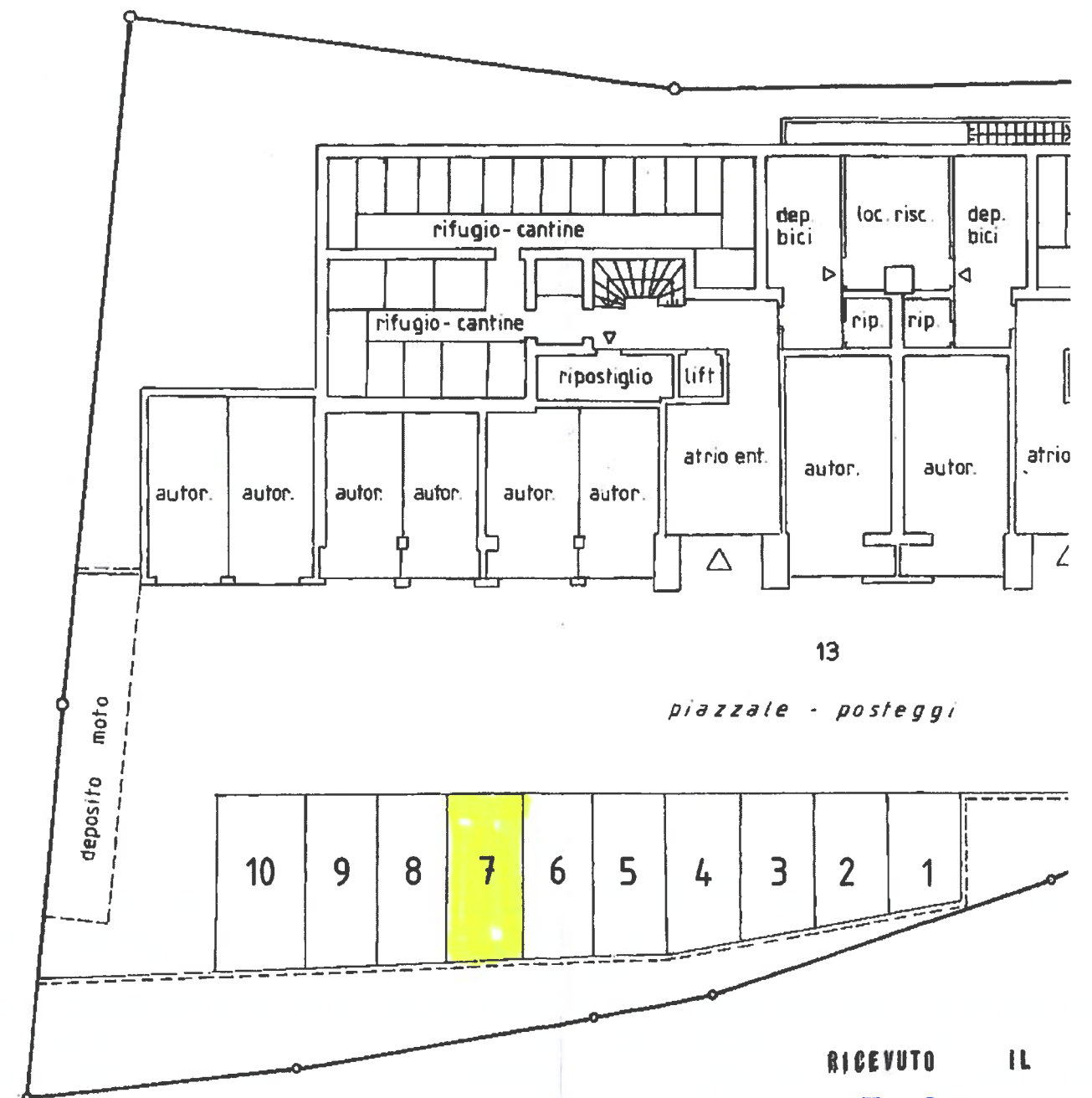
1 : 200

PIANO TERRENO

PLANIMETRIA SPECIALE PER L'USO RISERVATO DEI POSTEGGI ESTERNI

I posteggi esterni situati al piano terreno e al piano rialzato, vengono assegnati alle singole PPP con l'USO RISERVATO.

POSTEGGIO No.	P.P.P. NUMERO
1	40
2	6
3	26
4	45
5	25
6	42
7	30
8	20
9	7
10	13
11	18
12	34
13	5
14	15
15	23
16	1
17	9
18	38
19	43
20	27
21	2
22	21



UFFICIO CATASTO
Ing. GianBattista CARRARA geom. R.F.
6834 MORBIO INFERIORE

RICEVUTO IL
05.06.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

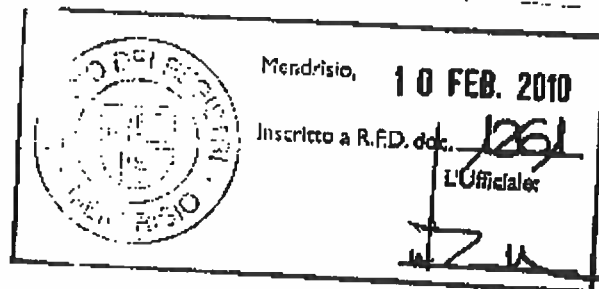
1:200

19.05.2025

BRÜLHART & PARTNERS SA

COMUNE DI VACALLO

allegato no. - 3 -



REGOLAMENTO

PER L'USO E L'AMMINISTRAZIONE
DELLA PROPRIETA' PER PIANI

Relativo all'immobile sul
mappale No. - 13 -

COSTITUZIONE P.P.P. DEFINITIVA

P.P.P. no. 449

Morbio Inf., novembre 2008

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the official mentioned in the text below.

UFFICIO CATASTO

Ing. GianBattista CARRARA geom. R.F.
6834 MORBIO INFERIORE

REGOLAMENTO DELLA PROPRIETA' PER PIANI (PPP)

I N D I C E

<u>A. DISCIPLINA GIURIDICA DELLE PROPRIETA' PER PIANI</u>	pag. 4
1. Oggetto della Proprietà per piani	
2. Suddivisione dell'immobile	
- Descrizione della P.P.P.	
3. Cambiamento della suddivisione	
- Modificazione delle quote valori	
- Costituzione definitiva P.P.P.	
4. Diritti esclusivi dei comproprietari	
5. Parti e cose comuni	
 <u>B. DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI</u>	 pag. 7
6. Uso in genere	
7. Uso di impianti	
8. Ordinamento dello stabile	pag. 9
 <u>C. SPESE DELL'AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI</u>	 pag. 10
9. Nozione delle spese comuni	
10. Norma per la ripartizione delle spese comuni	
11. Regole particolari per la suddivisione dei costi	
12. Fondo di rinnovamento	
13. Esazione dei contributi e degli anticipi	
14. Garanzia di contributi alle spese comuni	

**D. MANUTENZIONE TRASFORMAZIONE E RINNOVAMENTO
FABBRICATO**

pag. 13

- 15. Assicurazioni del fabbricato
- 16. Lavori di manutenzione necessari di carattere urgente
- 17. Trasformazioni utili del fabbricato
- 18. Provvedimenti per l'abbellimento ed una maggior comodità del fabbricato
- 19. Distruzione del fabbricato

**E. UTILIZZAZIONE DEI VANI E DELLE ATTREZZATURE
IN DIRITTO ESCLUSIVO**

pag. 15

- 20. Utilizzazione dei vani ed impianti in diritto esclusivo
- 21. Limitazione del diritto d'uso
- 22. Destinazione dei locali
- 23. Obbligo di manutenzione della P.P.P.
- 24. Accesso ai vani e agli impianti in diritto esclusivo
- 25. Responsabilità dei proprietari di piani
- 26. Concessione dell'uso a terzi.

F. AMMINISTRAZIONE

pag. 18

I L'ASSEMBLEA DEI COMPROPRIETARI

- 27. Competenza amministrativa
- 28. Attribuzioni
- 29. Convocazione e direzione dell'assemblea
- 30. Facoltà di decisione
- 31. Esercizio del diritto di voto
- 32. Diritto di voto in caso di usufrutto
- 33. Modalità di decisione
- 34. Maggioranza qualificata
- 35. Unanimità
- 36. Impugnazione della decisione assembleare.

II. IL COMITATO DEI COMPROPRIETARI

pag. 21

37. Comitato dei proprietari di piani e competenze

III. L'AMMINISTRAZIONE

pag. 22

- 38. Nomina e revoca
- 39. Convenzioni con l'amministratore, durata della carica
- 40. Rappresentanza dell'amministratore
- 41. Compiti e competenze in generale
- 42. Singoli compiti e competenze dell'amministratore
- 43. Rappresentanza della comunione
- 44. Responsabilità della comunione dei comproprietari per gli atti dell'amministratore
- 45. Ricorso contro le disposizioni dell'amministratore

G. DISPOSIZIONI DELLA P.P.P. MODIFICAZIONI NELLA COMPAGINE DEI COMPROPRIETARI E SCIoglimento DELLA PROPRIETA' PER PIANI

pag. 25

- 46. Alienazione e costituzione in pegno
- 47.
- 48.
- 49. Posizione dell'acquirente
- 50. Esclusione di un comproprietario
- 51. Allontanamento di altri utenti
- 52. Scioglimento della proprietà per piani

H. DIVERSI

pag. 27

- 53. Menzione del regolamento
- 54. Modificazione del regolamento
- 55. Violazione dell'ordinamento comunitario-
penalità - interessi di ritardo
- 56. Foro ed elezione di domicilio
- 57. Giudizio arbitrale
- 58. Rinvio a norme legali
- 59. Allegati integrativi

REGOLAMENTO PER L'USO E L'AMMINISTRAZIONE DELLA P.P.P

A. DISCIPLINA GIURIDICA DELLA PROPRIETA' PER PIANI

1- OGGETTO DELLA PROPRIETA' PER PIANI

- a. Il presente regolamento disciplina l'uso e l'amministrazione dello stabile costruito sul mappale no. - 13 - in Vacallo sottoposto all'ordinamento della Proprietà per piani secondo gli art. 712a e seguenti del C.C.S., in quanto non esplicitamente derogato dal presente regolamento.
- b. Sono costituite quote di comproprietà del valore dell'intero immobile, con diritto esclusivo sugli appartamenti, i quali appartengono singolarmente a diverse persone, dando ai titolari il diritto di usare esclusivamente le parti indicate con cifra nel piano di ripartizione.
- c. Le parti inerenti alla struttura dell'edificio, i locali comuni destinati ai servizi, le pertinenze comuni, come installazioni, mobili ed impianti, in genere, quegli accessori indispensabili all'uso delle varie proprietà individuali, nonché i sedimi occupati.

2- DESCRIZIONE DELLA P.P.P.

L'immobile è descritto dall'atto costitutivo e come risulta dal Registro Fondiario, si fa riferimento all'allegato 1 del presente regolamento (Piano di ripartizione) ed alla tabella allegato 2 (descrizione quote di valore-millesimi). Così per la destinazione della proprietà per piani e le disposizioni speciali.

3. CAMBIAMENTO DELLA SUDDIVISIONE-MODIFICAZIONE DELLE QUOTE-VALORE, COSTITUZIONE DEFINITIVA DELLA P.P.P.

- a. Una diversa suddivisione o riunione dei singoli appartamenti o vani commerciali - dopo la ripartizione definitiva - è possibile solo con il consenso unanime di tutti coloro che vi sono direttamente interessati e la ratifica da parte dell'assemblea dei comproprietari, che non la può rifiutare se non ne deriva alcuna lesione dei diritti dei comproprietari, riservati i dispositivi dell'art. 712 lettere d/e/ del C.C.S.
- b. I patti relativi esigono per la loro validità l'atto pubblico e l'iscrizione a Registro Fondiario.
- c. Le quote-valore (quote di comproprietà) possono essere rivedute o modificate, anche nell'interesse di un solo comproprietario nei seguenti casi:
 - I° - quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di espropriazione parziale o di innovazione di vasta portata è notevolmente alterato il rapporto originale tra i valori delle singole porzioni a diritto esclusivo;
 - II° - quando risulta che sono conseguenze di un errore.

4. DIRITTI ESCLUSIVI DEI COMPROPRIETARI

- a. Il diritto esclusivo del comproprietario si estende ai vani della sua P.P.P. ed agli impianti privati. La disposizione e l'ampiezza dei locali si deducono dall'atto di costituzione, dal piano di ripartizione e dalle tabelle.

b. Oggetto del diritto esclusivo sono in particolare:

- i muri di separazione interni non aventi funzione portante,
- i pavimenti, la loro copertura e l'intonaco dei soffitti,
- le porte (escluse quelle che danno sui vani comuni),
- il rivestimento delle pareti di locali di diritto esclusivo,
- gli armadi a muro.
- le installazioni sanitarie, di cucina ecc. delle singole PPP sono pure soggette al diritto esclusivo.
- le tubazioni in derivazione da quelle principali.
- le installazioni ed arredamenti particolari delle singole P.P.P. sono pure soggette al diritto esclusivo.

c. Gli elementi di copertura, solette e sovrastrutture d'isolazione e protezione sono parti comuni.

d. Non è ammesso il diritto di sopra-elevazione ai comproprietari salvo diversa decisione dell'assemblea dei proprietari.

5- PARTI E COSE IN COMUNE

a. Le parti e cose comuni sono:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le strutture portanti, i muri maestri, i tetti, le scale, gli ascensori, i portoni d'ingresso comuni, i vestiboli, gli anditi, i terrazzi, i giardini, le zone svago, gli accessi ed ogni parte in genere non soggetta al diritto esclusivo.
- i locali per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per il deposito degli olii combustibili.
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune, come, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il telefono, radio, televisione, per il riscaldamento e simili.

b. Sono di spettanza della comunione dei proprietari di piani:

- le scorte di combustibile,
- eventuali apparecchi di pulizia per la manutenzione delle parti comuni,
- gli accantonamenti fatti per la manutenzione ed il rinnovamento,
- gli importi di penalità e interessi di ritardo.

B. DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI

6- USO IN GENERE

- a. Il diritto di ciascun comproprietario sulle parti comuni è proporzionato alla quota-valore che gli appartiene (millesimi di proprietà).
Il comproprietario non può rinunciare alle parti comuni, nè sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.
- b. Ogni comproprietario è autorizzato ad utilizzare le parti e gli impianti comuni, in quanto ciò corrisponde all'uguale diritto degli altri comproprietari ed all'interesse delle comunità dei proprietari di piani, riservato l'art. 7.
- c. Non è consentito:
 - di apporre delle modificazioni alle parti comuni dell'edificio,
 - di depositare nelle parti comuni, in particolar modo sulle scale e nei corridoi, qualsiasi oggetto tale da intralciare l'uso o che sia di pregiudizio al buon aspetto del fabbricato,
 - di apporre lastre con iscrizioni di nomi o di ditte alle entrate o in altre parti dell'edificio senza l'approvazione dell'amministratore.
Spetta all'assemblea, con l'ordinamento dello stabile, stabilire le norme per la grandezza, l'esecuzione e la disposizione di siffatti cartelli, vale la regola che ogni elemento non sia in contrasto con il decoro architettonico dell'edificio.
- d. Di regola non è concesso di costruire verande coprendo di vetrate i balconi. Potranno eventualmente essere concesse deroghe e questo solo a giudizio dell'assemblea, quando la nuova opera non rechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio e sia conforme alle esigenze dei regolamenti edilizi.

7. USO DI IMPIANTI E PARTI COMUNI - ASSEGNAZIONE CANTINE - AUTORIMESSE - POSTEGGI ESTERNI

- a. Nell'uso degli impianti e delle attrezzature comuni ciascun comproprietario e gli altri utenti della P.P.P. dovranno attenersi alle disposizioni stabilite dalla assemblea dei comproprietari su proposta dell'amministratore e dovranno astenersi da ogni utilizzazione eccessiva ed inutile.
- b. Nell'uso degli impianti i comproprietari e gli altri utenti delle proprietà per piani dovranno usare riguardo e diligenza.
- c. Cantine:
Le cantine sono assegnate ai singoli proprietari delle P.P.P. con l'USO RISERVATO come specificato nell'allegato no. - 4 -.
- d. Nel caso in cui, per disposizione dell'autorità o necessità riconosciuta dall'assemblea, i vani-rifugio dovessero ripristinarsi alla destinazione rifugio, i singoli proprietari dovranno evacuare immediatamente le cantine ed allontanare ogni materiale ed oggetto depositato, a semplice richiesta dell'amministratore ed a loro spesa, senza diritto a indennità alcuna.
L'amministratore provvederà alla eliminazione delle separazioni in legno ed alla sistemazione richiesta dalle autorità, a spese comuni.
L'assegnazione delle cantine potrà venir modificata dall'amministratore per necessità comune e giusto motivo, riservato agli interessati il diritto di ricorso all'assemblea.
- e. Autorimesse:
Le autorimesse sono assegnate ai singoli proprietari delle P.P.P. con l'USO RISERVATO come specificato nell'allegato no. - 5 -.
- f. Posteggi esterni:
I posteggi esterni sono assegnati ai singoli proprietari delle P.P.P. con l'USO RISERVATO come specificato nell'allegato no. - 6 -.

8. ORDINAMENTO DELLO STABILE

- a. Disposizioni più particolareggiate per l'uso nella P.P.P. delle parti comuni, potranno essere emanate nella forma di un ordinamento dello stabile. Esso dovrà essere approvato dall'Assemblea dei comproprietari a semplice maggioranza, su proposta dell'amministratore; per la sua modificazione valgono le stesse disposizioni, riservate quelle legali.
- b. L'ordinamento dello stabile, è vincolante non solo per i comproprietari ma anche per terzi utenti cui comproprietari abbiano concesso l'uso dei loro vani.

C. SPESE PER L'AMMINISTRAZIONE E MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI

9- NOZIONE DELLE SPESE COMUNI

- a. Sono comuni tutte le spese determinate dall'uso, dalla manutenzione, dal rinnovamento delle parti comuni e dall'amministrazione comune.
- b. Appartengono in particolar modo alle spese comuni:
 - le spese per la manutenzione corrente (compreso la pulizia) il ristabilimento ed il rinnovo delle parti e degli impianti comuni del fabbricato e delle adiacenze, compresi i tinteggi delle facciate, serramenti, avvolgibili, balconi ed ogni corpo esterno,
 - le spese per lavori di rifacimento e trasformazione straordinari,
 - le spese di esercizio degli impianti e degli arredi comuni,
 - tasse ed imposte di diritto pubblico in quanto la loro imposizione avvenga per i comproprietari congiuntamente,
 - premi di assicurazione dell'immobile contro l'incendio i danni dell'acqua e la responsabilità civile del proprietario dell'immobile,
 - le spese di amministrazione, in particolar modo l'emolumento all'amministratore.

10- NORMA PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI

- a. In quanto non sia disposto diversamente in appresso, le spese sono assunte dai comproprietari nella proporzione della propria quota di comproprietà (millesimi).
- b. Quando la misura dell'uso dei singoli impianti per motivi non inerenti alla P.P.P. abbia subito una modificazione costante e rilevante, può essere richiesta una diversa ripartizione delle relative spese.
- c. Un comproprietario che, per motivi particolari inerenti al suo comportamento, determini un aumento delle spese comuni, sarà tenuto a sopportare tale maggior spesa.
- d. Se più persone partecipano alla stessa proprietà per piani, esse rispondono della relativa quota di spese in via solidale.

11- REGOLE PARTICOLARI PER LA SUDDIVISIONE DEI COSTI

- a. Le spese di riscaldamento e quelle di produzione dell'acqua calda sono ripartite tra i comproprietari in base alla cubatura degli appartamenti.
- b. Ogni comproprietario si assume le spese per guasti dal punto di diramazione ed entro il perimetro oggetto del proprio diritto esclusivo.

12- FONDO DI RINNOVAMENTO

- a. Allo scopo di coprire le spese di manutenzione, di ristabilimento e rinnovo, a carico di tutti i comproprietari, è costituito un fondo di rinnovamento. Esso viene alimentato con contributi annui, che saranno decisi dall'assemblea dei proprietari di piani e calcolati secondo il valore delle singole quote (millesimi). Di regola, essi non supereranno il 2 o/o del valore ufficiale di stima dell'immobile (due per mille).
- b. Il fondo di rinnovamento non dovrà più essere aumentato allorquando avrà raggiunto il 2 o/o del valore di stima ufficiale dell'immobile (due per cento). Fintanto che il fondo non avrà raggiunto lo 0.50% del valore di stima ufficiale del fabbricato, non vi si potranno attingere fondi per spese di manutenzione e rinnovamento.
- c. Ogni spesa a carico del fondo di rinnovamento esige una decisione da parte dell'assemblea dei comproprietari, riservato il caso di spese necessarie di carattere urgente, per le quali non siano a disposizione dell'amministratore altri mezzi. In tal caso l'amministratore dovrà ripristinare il fondo con riparto tempestivo della spesa ai singoli comproprietari.
- d. Al comproprietario non compete alcun diritto alla rifusione della sua quota del fondo di rinnovamento.
- e. Il fondo di rinnovamento viene depositato ad interesse fruttifero, mediante libretto di risparmio intestato alla: comunione dei comproprietari.

13- ESAZIONE DEI CONTRIBUTI E DEGLI ANTICIPI

- a. I contributi e gli anticipi sono incassati dall'amministratore.
- b. I comproprietari sono tenuti a corrispondere anticipi adeguati alle spese comuni.
Il loro ammontare viene fissato dall'assemblea dei comproprietari su richiesta dell'amministratore, congiuntamente all'approvazione del preventivo, ogni volta per 1 anno.
- c. Gli anticipi dovranno essere corrisposti trimestralmente e più precisamente come al riparto che verrà effettuato dopo la fine di ogni anno amministrativo.
- d. Debitori della parte di spesa non coperta dagli anticipi sono i comproprietari che figurano iscritti alla fine dell'anno.

14- GARANZIA DI CONTRIBUTI ALLE SPESE COMUNI

- a. La comunione dei comproprietari ha il diritto di pegno immobiliare legale, sulla quota del comproprietario inadempiente per i contributi degli ultimi tre anni.
- b. L'iscrizione sarà richiesta tempestivamente, a norma di legge.
Per i crediti da contributi decorsi negli ultimi tre anni, la comunione ha inoltre, come un locatore, il diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali del comproprietario e servono all'uso od al godimento dei medesimi.
- c. Il diritto di pegno e di ritenzione esiste anche per i crediti decorrenti da fornitura di acqua calda, riscaldamento, come pure per crediti per sostituzioni.
- d. Per le azioni di pignoramento, sequestro, realizzazione del pegno, ed ogni altra necessità all'incasso degli anticipi, di quote di spesa definitiva, contributi ordinari e straordinari, la comunione dei comproprietari conferma mandato speciale all'amministratore per agire immediatamente in suo nome contro il renitente e moroso.

D. MANUTENZIONE, TRASFORMAZIONE E RINNOVAMENTO DEL FABBRICATO

15- ASSICURAZIONI DEL FABBRICATO

- a. L'assicurazione dell'intero fabbricato contro l'incendio ed altri rischi elementari come pure la responsabilità civile del proprietario dell'immobile è compito comune dei comproprietari, tramite l'amministratore.
- b. Il comproprietario che abbia trasformato i suoi locali con investimenti straordinari è tenuto a corrispondere una quota di premio maggiore, in quanto non stipuli un'assicurazione complementare a proprie spese.
- c. L'assemblea dei comproprietari decide quali sono i rischi da assicurare.

16- LAVORI DI MANUTENZIONE NECESSARI DI CARATTERE URGENTE

- a. La comunione dei comproprietari deve provvedere a ordinare tutti i lavori necessari per la manutenzione ed il ripristino del fabbricato.
Nell'ambito della sua competenza, detti lavori verranno ordinati dall'amministratore
- b. Qualora tali lavori, oppure gli atti amministrativi pertinenti non siano decisi dall'assemblea dei comproprietari, ciascun comproprietario avrà il diritto di domandare al giudice di prendere le necessarie disposizioni o di autorizzare l'amministratore o un terzo a ordinarli ed eseguirli.
- c. Provvedimenti di carattere urgente, che non consentono dilazione, allo scopo di preservare la costruzione da danni imminenti o che minacciano di aggravarsi, potranno essere presi se necessari, da ciascuno dei comproprietari se l'amministratore non vi provveda.
La manutenzione del tetto e delle facciate esterne, compresi i balconi, soggetti al diritto esclusivo (avvolgibili, serramenti, ecc...) come la tinteggiatura ecc..., sono fatte eseguire dall'amministratore di regola con un preventivo annuale.
In ogni caso i comproprietari sopporteranno le spese relative in ragione alle loro quote. Spese supplementari e straordinarie occasionate da incuria, ecc..., comunque dovute a responsabilità dei singoli comproprietari, o loro aventi causa, saranno accollate al singolo comproprietario. E' confermato all'uopo il disposto dell'articolo 14 (lettera d).

17- TRASFORMAZIONE UTILE DEL FABBRICATO

- a. Trasformazioni dell'immobile suscettibili di comportare un aumento o un miglioramento della economia o della funzionalità del fabbricato, possono essere decise solo con il consenso del comproprietario che, in seguito alla trasformazione, sia pregiudicato in modo sensibile e durevole nell'uso o nel godimento della cosa.
- b. Se la modificazione dell'immobile esige delle spese che non possono essere ragionevolmente pretese da un comproprietario, ad esempio, poiché esse sono in evidente sproporzione con il valore della sua quota, la trasformazione potrà essere eseguita senza il suo consenso solo se gli altri comproprietari assumono a loro carico la sua quota di spesa, in quanto essa superi l'importo che si possa ragionevolmente da lui pretendere.

18- PROVVEDIMENTI PER L'ABBELLIMENTO ED UNA MAGGIORE COMODITA' DEL FABBRICATO

- a. I lavori di costruzione tendenti esclusivamente ad abbellire la costruzione, a migliorarne l'aspetto od a renderne più comodo l'uso, possono essere fatti soltanto con il consenso di tutti i comproprietari.
- b. Detti lavori possono tuttavia, con voto di maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino in pari tempo la maggioranza delle quote, essere decisi anche contro la volontà di un comproprietario che non ne risulti durevolmente impedito nel diritto d'uso e di godimento, qualora gli altri comproprietari gli risarciscano il pregiudizio temporaneo ed assumano la sua parte di spesa. I comproprietari che non abbiano contribuito a tali lavori, non potranno beneficiare degli impianti e degli arredi relativi, se non quando avranno corrisposto la relativa quota in ragione dei costi originali.

19- DISTRUZIONE DEL FABBRICATO

- a. Qualora l'edificio perisca per più della metà del suo valore e la sua ricostruzione non sia possibile se non con oneri gravosi o con la rinuncia a più locali in uso esclusivo, ciascun comproprietario potrà chiedere lo scioglimento della proprietà.
Trovano applicazione in proposito le disposizioni legali.
- b. I comproprietari che intendono continuare la comunione possono evitare lo scioglimento tacitando gli altri.
- c. Per la decisione circa la ricostruzione trovano applicazione le disposizioni relative alle trasformazioni utili del fabbricato.

E. UTILIZZAZIONE DEI VANI E DELLE ATTREZZATURE IN DIRITTO ESCLUSIVO

20- UTILIZZAZIONE DEI VANI ED IMPIANTI IN DIRITTO ESCLUSIVO

- a. Nell'amministrazione, nell'uso e nella sistemazione interna dei propri vani il comproprietario è libero, fintantoché ciò non leda gli interessi di altri comproprietari o il presente regolamento non preveda restrizioni.
- b. Il comproprietario può sopprimere o trasformare parti del proprio appartamento, purché ciò non arrechi pregiudizio alla staticità alla struttura ed alla solidità dell'immobile, agli appartamenti degli altri proprietari e purché non modifichi l'aspetto architettonico esterno dell'edificio.
Sono riservate le norme di polizia edilizia.
- c. Trasformazioni dell'immobile tali da rendere più difficile od addirittura impossibile ad un comproprietario l'uso dei propri locali quale finora egli l'aveva praticato, possono essere eseguite soltanto con il suo consenso.

21- LIMITAZIONE DEL DIRITTO D'USO

- a. Ai proprietari è vietato l'uso o la trasformazione dei propri locali, tali da recare danno alle parti comuni o da pregiudicarne la loro funzione, compromettere il valore o l'aspetto del fabbricato o da recare molestia o danno agli altri condomini o inquilini.
- b. E' vietato in particolare:
 - di caricare in modo eccessivo i pavimenti dei propri locali;
 - di tenere nel proprio appartamento o nei vani comuni materiali esplosivi o che creino pericolo di incendio;
 - di creare dell'umidità che possa essere di danno all'immobile od a singole sue parti;
 - di usare il proprio appartamento e segnatamente delle parti esterne in modo da dare un aspetto indecoroso allo stabile;
 - di esporre ai muri del proprio appartamento o su altre parti dell'immobile cartelli, lastre ed iscrizioni di ogni genere, senza il consenso dell'amministratore.

E' riservato il regolamento della casa.

22- DESTINAZIONE DEI LOCALI

- a. Le P.P.P. possono essere utilizzate soltanto per gli scopi previsti nell'atto costitutivo e nel presente regolamento.
- b. Altri usi devono essere accettati dalla maggioranza degli altri condomini; l'utilizzazione industriale o artigianale va approvata all'unanimità dai comproprietari; anche solo uno dei condomini potrà opporvisi.
E' in ogni caso vietata qualsiasi attività che possa produrre rumori o vibrazioni e, in generale arrecare pregiudizio agli altri inquilini e condomini.
 Così' l'emanazione di fumo o altre esalazioni moleste.

23- OBBLIGO DI MANUTENZIONE DELLA P.P.P.

- a. Ogni comproprietario è tenuto a provvedere a proprie spese alla manutenzione dei locali e degli impianti di cui ha l'uso esclusivo, in modo da assicurare un buon aspetto ed uno stato ineccepibile alla costruzione.
- b. Competono in particolare ai singoli comproprietari le spese per la manutenzione e la riparazione:
 - dei vetri delle porte dei singoli appartamenti,
 - delle finestre e di eventuali vetrine,
 - degli avvolgibili e loro impianti,
 E' riservato l'articolo 16.
- c. Quando il comproprietario non esegue i lavori di manutenzione nell'interesse del buon aspetto dell'intero edificio, l'amministratore può, dopo diffida, fare eseguire i lavori a spese del comproprietario, diffidato; in caso di resistenza può chiedere al giudice l'esecuzione.
- d. Il comproprietario può ricorrere all'assemblea dei comproprietari contro tale diffida entro 10 giorni dalla stessa; l'assemblea deciderà circa la necessità di eseguire i lavori, a maggioranza semplice.

24- ACCESSO AI VANI E AGLI IMPIANTI IN DIRITTO ESCLUSIVO

- a. E' obbligo di tollerare lavori di ristabilimento e trasformazione.
Il comproprietario deve consentire all'amministratore e ad altri incaricati della comunità dei comproprietari, l'accesso e la permanenza nei suoi vani allo scopo di consentire la constatazione e la rimozione dei danni.
- b. Lo stesso vale per l'esecuzione di lavori di ristabilimento e di trasformazione del fabbricato.
A tale scopo i vani del comproprietario dovranno essere utilizzati con il massimo riguardo e non intempestivamente.

25- RESPONSABILITA' DEI COMPROPRIETARI

- a. Il comproprietario risponde nei confronti della comunità dei comproprietari e di ciascuno di essi per l'osservanza dell'ordinamento della comunità, anche da parte di tutte le persone che appartengono alla sua economia domestica od alla sua azienda o ai quali abbia comunque consentito l'uso della proprietà per piani mediante contratto.
- b. Dal comproprietario, i cui conduttori non osservano il regolamento che precede, si può esigere, quando due diffide siano rimaste senza esito, la disdetta del contratto di locazione e, se del caso, lo scioglimento del contratto per motivi gravi.
Tale competenza spetta all'amministratore.

26- CONCESSIONE DELL'USO A TERZI

Il comproprietario che attribuisce con diritto di usufrutto d'abitazione o con contratto di locazione, l'uso della propria P.P.P. a un terzo, è tenuto a darne immediata notificazione scritta all'amministratore, indicando le generalità complete del beneficiario.

F. AMMINISTRAZIONE: 1- L'ASSEMBLEA DEI COMPROPRIETARI

27- COMPETENZA AMMINISTRATIVA

L'amministrazione compete all'assemblea dei comproprietari, al comitato ed all'amministratore.

28- ATTRIBUZIONI

- a. L'assemblea dei comproprietari decide in tutti gli affari amministrativi che, in conformità di legge, dell'atto costitutivo o del regolamento sono considerate come questioni comuni ed in quanto esse non siano attribuite all'amministratore.
- b. In quanto la legge non disponga diversamente, trovano applicazione analoga le disposizioni relative alla associazione. L'assemblea ha in particolare le seguenti competenze:
 - di nominare, revocare l'amministratore e di vigilare sul suo operato;
 - di approvare ogni anno la ripartizione delle spese fra i comproprietari;
 - di approvare il preventivo e gli anticipi da effettuare dai condomini sulla loro quota spese;
 - di decidere l'ammontare dei contributi al fondo di rinnovamento;
 - di dare scarico all'amministratore;
 - di autorizzare l'amministratore a condurre procedimenti giudiziari, riservato quanto disposto agli art. 14, 16;
 - di nominare il comitato dei comproprietari;
 - di nominare il sostituto dell'amministratore;
 - di emanare l'ordinamento dello stabile ed altre disposizioni sull'uso delle parti comuni;
 - di emanare l'ordinamento per l'amministratore;
 - di decidere i ricorsi contro disposizioni dello stesso amministratore;
 - di designare le assicurazioni da stipulare.

29- CONVOCAZIONE E DIREZIONE DELL'ASSEMBLEA

- a. L'assemblea è convocata dall'amministratore con un preavviso di almeno 10 giorni e con l'indicazione degli oggetti all'ordine del giorno.
La convocazione va fatta per iscritto.

- b. Il conteggio annuale, come pure le proposte sulla ripartizione dei costi comuni dovranno essere comunicati ai comproprietari nello stesso termine oppure depositati, con relativo avviso ai comproprietari, presso l'amministratore.
- c. L'assemblea generale ordinaria avrà luogo al più tardi entro la fine di maggio di ogni anno.
- d. Assemblee straordinarie saranno tenute ogni qualvolta l'amministratore lo riterrà necessario oppure se il comitato o uno o più comproprietari che rappresentino almeno 1/5 (un quinto) di tutte le quote, lo domandino, per iscritto, all'amministratore.
- e. Mancando l'amministratore oppure se quest'ultimo non dia seguito alla richiesta di convocazione di un comproprietario, l'assemblea potrà essere convocata da ciascuno comproprietario.
- f. L'assemblea è presieduta dall'amministratore, in quanto non sia deciso altrimenti.
- g. Le decisioni dell'assemblea vengono registrate a protocollo; esso dovrà essere conservato dall'amministratore o, se questi non esiste, dal comproprietario che ha presieduto l'assemblea.

30- FACOLTA' DI DECISIONE

- a. L'assemblea ha facoltà di decidere se è presente la metà dei comproprietari, che rappresentino almeno la metà delle quote; debbono tuttavia essere presenti o rappresentati almeno due comproprietari che rappresentino almeno la metà del valore delle quote.
Sono riservate le disposizioni legati (vedi CC art. 712/p.).
- b. Qualora la partecipazione sia insufficiente, dovrà essere convocata una seconda assemblea, con un intervallo di almeno 10 giorni.
- c. La seconda assemblea avrà facoltà di decidere se sarà presente 1/3 (un terzo) dei comproprietari.

31- ESERCIZIO DEL DIRITTO DI VOTO

- a. Più persone che siano proprietarie in comune di una quota di comproprietà potranno esprimere soltanto un voto, per mezzo di un rappresentante che esse designeranno.

- b. Se un comproprietario ha più appartamenti, egli potrà far valere i diritti per ciascun appartamento, e potrà esercitare un voto per ogni singolo appartamento.
- c. Un comproprietario potrà essere rappresentato da un terzo che non appartenga alla comunione, mediante procura scritta.
- d. I comproprietari che hanno il loro domicilio all'estero debbono designare una persona nel Ticino abilitata a ricevere le notificazioni.

32- DIRITTO DI VOTO IN CASO DI USUFRUTTO

- a. Il proprietario e l'usufruttuario di una proprietà per piani dovranno accordarsi circa l'esercizio del diritto di voto.
- b. Se ciò non si rivelasse possibile, il voto spetta in tutte le questioni amministrative all'usufruttuario, salvo per i lavori di costruzione veramente utili oppure tendenti al abbellire o a rendere più comodo l'opera, nei quali casi il diritto di voto compete al proprietario.

33- MODALITA' DI DECISIONE

- a. L'assemblea prende le sue decisioni a maggioranza dei voti espressi, in quanto il regolamento o la legge non dispongano diversamente.
- b. In caso di parità di voti decide il presidente.
- c. Ogni decisione dell'assemblea dei comproprietari può essere validamente deliberata mediante accettazione scritta da parte di tutti i comproprietari, senza regolare convocazione.

34- MAGGIORANZA QUALIFICATA

E' richiesta la maggioranza qualificata di tutti i comproprietari che rappresentino almeno la metà delle quote:

- a) per la decisione su lavori di rinnovamento e di trasformazione, tendenti ad aumentare o migliorare la funzionalità economica dello stabile;
- b) l'emanazione e la modificazione del presente regolamento.

35- UNANIMITA'

L'unanimità è richiesta:

- a) per decisioni relative alla modificazione del regolamento in quanto esse si riferiscano.
 - alla competenza di atti amministrativi della assemblea ed al loro carattere vincolanti per i comproprietari;
 - alla definizione delle parti del fabbricato in diritto esclusivo;
 - alla destinazione della Proprietà Per Piani;
 - alla modificazione delle disposizioni relative all'esclusione di un comproprietario.
- b) le decisioni relative a lavori che tendono soltanto o preponderatamente all'abbellimento dell'opera o a renderla più comoda;
- c) la decisione relativa allo scioglimento delle Proprietà Per Piani.

36- IMPUGNAZIONE DELLE DECISIONI ASSEMBLEARI

Decisioni dell'assemblea dei comproprietari contrarie alla legge, all'atto costitutivo della Proprietà Per Piani od al regolamento potranno essere impugnate giudizialmente da ogni comproprietario nel termine di trenta giorni da quando esso ne ebbe conoscenza.

37- 2 - IL COMITATO DEI COMPROPRIETARI E COMPETENZE

L'assemblea dei comproprietari designa nel proprio seno ogni volta per la durata di un anno, un comitato composto di cinque o più persone.

Il comitato designerà un presidente ed un segretario.

Al comitato compete :

- a) di consigliare l'amministratore;
- b) di controllare la gestione dell'amministratore e di riferirne all'assemblea dei comproprietari;
- c) di preparare gli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea dei comproprietari in collaborazione con l'amministratore;
- d) di svolgere i compiti che gli sono affidati dall'assemblea dei comproprietari;
- e) di tenere un protocollo delle proprie deliberazioni.

3 - L'AMMINISTRATORE

38- NOMINA E REVOCA

- a. L'assemblea nomina e revoca un amministratore che potrà esser un comproprietario come pure un estraneo. L'amministratore dovrà disporre delle capacità ed esperienze necessarie per l'assolvimento del suo compito. Potrà essere designata una persona giuridica.
- b. Se l'assemblea dei comproprietari non s'accorda sulla nomina dell'amministratore, ciascuno di essi può richiedere al giudice di nominarlo. Il medesimo diritto spetta al creditore pignoratizio ed a qualsiasi altra persona che abbia un legittimo interesse.
- c. L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea dei comproprietari. Sono riservati eventuali diritti contrattuali.
- d. Qualora l'assemblea non revochi l'amministratore, nonostante vi siano motivi gravi, ciascun comproprietario avrà la facoltà di chiederne la revoca al giudice nel termine di un mese, dalla data della deliberazione negativa dell'assemblea.

39- CONVENZIONE CON L'AMMINISTRATORE- DURATA DELLA CARICA

- a. La comunione dei comproprietari stipula un contratto con l'amministratore che preciserà la durata della carica, il termine di disdetta e le norme per la fissazione dell'emolumento.
- b. La nomina dell'amministratore avrà luogo dapprima per la durata di 4 (quattro) anni.
In seguito la sua designazione sarà rinnovata di anno in anno, se l'assemblea deciderà per la conferma.
Per il primo periodo è designata quale amministratrice l'Interfida di Chiasso.

40- RAPPRESENTANZA DELL'AMMINISTRATORE

- a. L'amministratore sarà rappresentato dal presidente del comitato dei comproprietari.
- b. Se non venisse nominato un comitato, l'assemblea designerà un rappresentante dell'amministratore fra i comproprietari.
- c. Il rappresentante dell'amministratore agirà in sua vece qualora l'amministratore sia impedito per motivi di fatto o di diritto e non sembri opportuno attendere.

41- COMPITI E COMPETENZE IN GENERALE

- a. L'amministratore compie tutti gli atti dell'amministrazione comune in conformità dei disposti di legge, del regolamento ed in osservanza delle decisioni dell'assemblea dei comproprietari o del comitato dei comproprietari.
- b. Egli vigilerà affinché nell'esercizio dei diritti esclusivi e nell'uso delle parti comuni siano rispettate le disposizioni delle leggi, del regolamento e dell'ordinamento dello stabile.
- c. L'amministratore potrà ordinare delle riparazioni e degli acquisti che comportano una spesa non superiore a Fr. 2'000.-- (duemila) nel singolo caso, ed a Fr. 10'000.-- (diecimila) in un anno.
- d. L'amministratore parteciperà alle assemblee dei comproprietari con voto consultivo, a meno che egli stesso sia uno dei comproprietari.
- e. Circa i compiti dell'amministratore potrà essere emanato un regolamento speciale.

42- SINGOLI COMPITI E COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE

All'amministratore compete in particolare:

- a) di curare l'amministrazione ordinaria del fabbricato,
- b) di rassegnare un rapporto annuale all'assemblea dei comproprietari sulla gestione e sui conteggi,
- c) di sottoporre all'assemblea dei comproprietari il preventivo per l'anno susseguente, che sarà determinato per la fissazione dei contributi (anticipi).
- d) di effettuare la ripartizione degli anticipi delle spese comuni a carico di ciascun comproprietario, di elaborare i conteggi relativi e di incassare le quote,
- e) di amministrare ed utilizzare secondo il loro scopo i fondi esistenti,
- f) di tenere diligentemente i libri, i registri e documenti della comunione dei comproprietari provvedendo alla conservazione,
- g) di ragguagliare i comproprietari sugli affari comuni e di concedere la visione dei libri e degli atti della P.P.P.

- h) di eseguire le decisioni dell'assemblea dei comproprietari e del comitato dei comproprietari,
- i) di stipulare i contratti di assicurazione secondo le istruzioni dell'assemblea dei comproprietari.
- k) di conservare tutti gli atti relativi all'edificio (piani costruttivi, piani statici, ecc..),
- l) di prendere tutte le misure che non consentono dilazioni, allo scopo di scongiurare danni imminenti suscettibili di aggravarsi,
- m) di locare degli spazi e vani comuni a ciò destinati,
- n) di assumere e vigilare sul custode e portinaio a norma dello speciale contratto.

43- RAPPRESENTANZA DELLA COMUNIONE

- a. Nei rapporti con i terzi ed in tutte le questioni attinenti all'amministrazione comune, l'amministratore rappresenta la comunità dei comproprietari nell'ambito delle sue attribuzioni.
- b. La rappresentanza dei comproprietari in procedimenti civili esige l'approvazione dell'assemblea, riservato quanto disposto agli art. 14 e 16.
- c. Per la rappresentanza dei comproprietari in giudizio, in procedimenti provvisori d'urgenza, l'autorizzazione dell'assemblea dei comproprietari potrà essere presentata anche in corso di causa.

44- RESPONSABILITA' DELLA COMUNIONE DEI COMPROPRIETARI PER GLI ATTI DELL'AMMINISTRATORE

Nè la comunione dei comproprietari, nè i comproprietari stessi rispondono per atti dell'amministratore che non siano dei negozi giuridici.

45- RICORSO CONTRO LE DISPOSIZIONI DELL'AMMINISTRATORE

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

G. MODIFICAZIONI NELLA COMPAGINE DEI CONDOMINI E SCIoglimento DELLA PROPRIETA' PER PIANI

46- ALIENAZIONE E COSTITUZIONE IN PEGNO DISPOSIZIONE DELLA P.P.P.

La proprietà per piani è un fondo distinto alienabile e successibile.

Ogni condomino ha la facoltà di costituire dei pegni immobiliari sulla sua proprietà per piani; può locarla liberamente, darla in usufrutto o in diritto di abitazione.

47-

48-

49- POSIZIONE DELL'ACQUIRENTE

- a. L'ordinamento della proprietà per piani (atto costitutivo, regolamento, ordinamento dello stabile), come pure le decisioni amministrative prese dai condomini ed eventuali sentenze o decreti giudiziari, sono vincolanti per tutti i successori in diritto di condomino (ad esempio per l'acquirente) e per l'acquirente di un diritto reale ad una proprietà per piani (ad esempio, per il creditore pignoratizio).
- b. Ogni condomino è tenuto a portare a conoscenza del successore in diritto gli obblighi decorrenti da convenzioni e regolamento.
- c. L'amministratore è tenuto, su richiesta di colui che finora fu comproprietario, a ragguagliare il futuro acquirente di una proprietà per piani o di un diritto reale ad essa inerente in merito all'ordinamento amministrativo ed all'uso della proprietà per piani; l'acquirente di una proprietà per piani è tenuto a dare immediata comunicazione scritta del trapasso all'amministratore, indicando la data di iscrizione nel Registro Fondiario, nonché le generalità complete del nuovo proprietario. Così l'usufruttuario, il beneficiario di un diritto d'abitazione, di una locazione o l'utente di una P.P.P. a qualsiasi titolo.

50- ESCLUSIONE DI UN CONDOMINO

- a. Il comproprietario può essere escluso dalla comunione se il contegno suo oppure delle persone cui ha ceduto l'uso della cosa o delle quali è responsabile, violi così gravemente gli obblighi verso tutti gli altri comproprietari o taluni di essi, da non potersi ragionevolmente pretendere che continuino la comunione.
- b. L'esclusione avviene con giudizio del giudice, su azione di uno o più comproprietari, che possono essere a ciò legittimati con decisione dell'assemblea, a maggioranza relativa delle persone.
La persona escludenda non sarà contata nel computo dei voti.
- c. Se l'escluso dalla 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.

51- ALLONTANAMENTO DI ALTRI UTENTI

Le disposizioni concernenti l'esclusione di un comproprietario si applicano per analogia all'usufruttuario della quota di comproprietà od al titolare di un diritto di abitazione, come pure al titolare di altri diritti reali o personali annotati nel Registro Fondiario (contratto di locazione o di affitto), nonché ad ogni inquilino per altro titolo.

52- SCIoglimento DELLA PROPRIETÀ' PER PIANI

- a. La proprietà per piani cessa soltanto per convenzione di tutti i condomini.
- b. E' riservata la cessazione in caso di distruzione del fabbricato.
- c. In caso di cessazione della P.P.P. mediante vendita dell'intero immobile, i proprietari, in mancanza di altro accordo, ripartiranno il ricavo in proporzione alle loro quote di valore (millesimi).

H. DIVERSI

53. ANNOTAZIONE DEL REGOLAMENTO

- a. Il presente regolamento sull'uso e l'amministrazione della P.P.P. sarà menzionato al Registro Fondiario.
- b. L'amministratore o chi per esso, curerà la menzione di tutte le modificazioni successive del regolamento.

54. MODIFICAZIONE DEL REGOLAMENTO

- a. Questo regolamento può essere modificato in ogni tempo dall'assemblea dei comproprietari.
- b. A tale effetto è chiesta la maggioranza di tutti i comproprietari che rappresentino più della metà delle quote.
- c. È riservata l'unanimità dei comproprietari, là dove essa è richiesta.

55. VIOLAZIONI DELL'ORDINAMENTO COMUNITARIO - PENALITÀ - INTERESSI DI RITARDO

- a. In caso di violazione dell'ordinamento della comunione, in particolare di violazione del regolamento, l'assemblea dei comproprietari irrognerà, dopo che il trasgressore sarà stato diffidato all'amministratore e su richiesta di quest'ultimo, a semplice maggioranza dei comproprietari, una pena convenzionale di Fr. 20.- (venti) per ogni millesimo di comproprietà.
La penale irrogata dovrà essere pagata nel termine di 30 giorni dall'intimazione, confermati i disposti degli articoli 14 e 16.
- b. Sono riservati i diritti affinenti, decorrenti dal non adempimento degli obblighi comunitari.
In caso di ritardo nel versamento di anticipi, quote di spese e riparti per il fondo di rinnovamento, il comproprietario moroso sarà addebitato dell'interesse di ritardo del 6.% (sei per cento) confermati gli articoli 14 e 16.
- c. Gli importi rateali per la copertura delle spese ordinarie e per il fondo di rinnovo approvati dall'assemblea sono dovuti dai comproprietari il giorno stabilito nella richiesta di versamento emessa dall'amministrazione.
Con riserva di eventuali richiami intermedi entro 60 giorni dalla scadenza del pagamento, l'amministrazione è autorizzata, trascorso infruttuoso tale termine, a chiedere l'emissione di un precetto esecutivo e all'iscrizione provvisoria di un'ipoteca legale verso il comproprietario moroso con l'assistenza di un legale.

Tutte le spese di richiamo, di procedure esecutive e di iscrizione di ipoteca legale provvisoria e definitiva e di ogni causa fino al pagamento o alla realizzazione del pegno, come pure tutti gli onorari relativi per le cause sopraindicate, vengono poste a carico del comproprietario moroso.

Sono inoltre dovuti gli interessi di mora come da presente regolamento.

56- FORO ED ELEZIONI DI DOMICILIO

- a. Tutti i condomini si sottopongono, per tutte le controversie decorrenti dai rapporti comunitari, al foro del luogo dell'immobile e, in caso di domicilio all'estero, espressamente anche per eventuali esecuzioni forzate. Essi designano quale domicilio per l'esecuzione la loro residenza nel Distretto di MENDRISIO o presso l'amministratore.
- b. Le notifiche ai comproprietari possono avvenire congiuntamente all'indirizzo dell'amministratore. L'amministratore farà in modo che i comproprietari ne ricevano tempestiva comunicazione.

57- GIUDIZIO ARBITRALE

- a. Tutte le divergenze fra i comproprietari sono decise esclusivamente ed inappellabilmente da un collegio arbitrale, riservate le disposizioni legali.
- b. La composizione del collegio arbitrale avviene come segue: ogni parte designa un arbitro e gli arbitri così designati designano il presidente; se una parte non designasse il suo arbitro entro 14 giorni dalla relativa diffida, oppure i due arbitri entro il medesimo termine non si accordassero sulla persona del presidente, il o gli arbitri non designati saranno nominati, su istanza di una parte, dal presidente del Tribunale d'Appello del Canton Ticino.
- c. Il collegio arbitrale è pure competente a decidere su vertenze tra tutti i comproprietari o singoli comproprietari da un lato e l'amministratore dall'altro.
- d. Il collegio arbitrale stesso fisserà la procedura da seguire davanti ad esso, semplificandola il più possibile nell'interesse di una rapida soluzione della vertenza. Il collegio decide pure circa i costi e la propria competenza.
- e. Sede del collegio arbitrale è MENDRISIO.

58. RINVIO A NORME LEGALI

- a. Ove il presente regolamento non preveda altrimenti, trovano applicazione le norme del CCS sulla proprietà per piani (art. 712a e seguenti) e sulla comproprietà (art. 646 ss) nuovo testo del 19 dicembre 1963, in vigore dal 01.01.1965.
- b. Le norme del CCS relative agli organi dell'associazione (art. 64 e seguenti) si applicano sussidiariamente per quanto concerne l'assemblea dei comproprietari ed il comitato.
- c. Per tutto quanto non è previsto da questo regolamento e dalle disposizioni citate, fanno stato le disposizioni del Codice Civile Svizzero, del Codice Obbligazioni e del Diritto Svizzero in generale.

59. ALLEGATI INTEGRATIVI

Fanno parte integrante del regolamento:

- 1) Piano di ripartizione della P.P.P. (allegato all'atto costitutivo).
- 2) Tabella descrizione P.P.P. e descrizione quote di comproprietà.
- 3) Regolamento per l'uso e l'amministrazione della P.P.P.
- 4) Planimetria speciale per l'USO RISERVATO delle cantine.
- 5) Planimetria speciale per l'USO RISERVATO delle autorimesse.
- 6) Planimetria speciale per l'USO RISERVATO dei posteggi esterni.

19.05.2025



Allianz Suisse Società di Assicurazioni SA

BRÜLHART & PARTNERS SA

Servizio Broker Ticino
Via Balestra 31
6900 Lugano
Telefono 058 358 05 26
Fax 058 358 40 23

Pratica a cura di
L & G SA
via Municipio 2
6616 Losone
Telefono +4191 785 81 10

Assicurazione e rischi a carico di:
Allianz Suisse Società di Assicurazioni SA
Indirizzo postale:
Casella postale
8010 Zürich

CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse
Riepilogo della Polizza n. T80.2.629.223

Motivo rilascio documento: Modifica di un contratto
Modifica della scadenza dei premi o del contratto

Durata dell'assicurazione

Valida dal	01.01.2021
Scadenza dell'assicurazione	01.01.2026
Scadenza principale	01.01.

Contraente

Condominio La Residenza
6962 Viganello, Via Luigi Taddei 13

Data di fondazione: 01.01.2000

Luogo di assicurazione

CH-6833 Vacallo, via Bellinzona 9-11

Rischi assicurati	Somma di assicurazione		Premio annuo netto	
Assistance	CHF	1'000.00	Esonero premi	
Stabile Incendio/Danni della natura	CHF	9'772'600.00	CHF	434.50
Stabile Furto			CHF	75.00
Stabile Danni d'acqua	CHF	9'750'000.00	CHF	1'801.80
Stabile Rottura vetri			CHF	196.60
Stabile Rischi complementari			CHF	538.40
Stabile Responsabilità civile			CHF	290.10

Premio

Premio annuo netto	CHF	3'336.40
Premio annuo lordo	CHF	8'741.10
Pagamento annuale	CHF	8'741.10
Comprende:		
Tassa di bollo	CHF	392.70
Contributi antincendio	CHF	493.60
Contributo danni della natura	CHF	4'518.40



Conteggio contrattuale		netto		lordo
Premio scaduto di cui al presente conteggio	CHF	0.00	CHF	0.00

Alleghiamo il saldo aggiornato del conto relativo al presente contratto di assicurazione.

Il presente riepilogo costituisce parte integrante della polizza.

CombiRisk Business Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse Assistance Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Assistance 24 ore su 24	Somma assicurata	CHF	1'000.00
Servizio di blocco			

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business B Assistance e servizio di blocco; edizione 03.2015

Premio

Premio annuo netto	CHF	0.00
Premio annuo lordo	CHF	0.00



CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse
Stabile Incendio/Danni della natura
Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Con adeguamento automatico della somma Indice stabili dal 01.04.2020 del cantone Ticino: 1'046.300

Per sinistro	Franchigia	CHF	500.00
--------------	------------	-----	--------

Franchigia per danni causati da eventi naturali secondo le disposizioni legali in materia di assicurazione dei danni causati da eventi naturali

Coperture CombiRisk per luogo

Stabile assicurato

indicazione più precisa dello stabile : Stabile a più famiglie in PPP
luogo assicurato : via Bellinzona 9-11, 6833 Vacallo
anno costruzione : 1960
categoria stabile : Stabile residenziale, superficie abitabile min. 75%
Costruzione massiccia: Sì
Idrante: Sì
impianti antincendio : Assente

In proprietà per piani	Somma assicurata	CHF	9'772'600.00
Assicurazione automatica per investimenti che incrementano il valore	Somma assicurata	CHF	100'000.00
Danni da incendio a stabili causati da terrorismo al primo rischio	Somma assicurata	CHF	9'772'600.00

CombiRisk, coperture indipendenti dal luogo

Cose speciali e spese fino a 20% della somma assicurata al primo rischio	Somma assicurata	CHF	1'954'520.00
Danni provocati da abbruciacchiature e di calore al primo rischio	Somma assicurata	CHF	10'000.00

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni particolari (CP) - Diritto di disdetta annuale

Condizioni complementari (CC) - Assicurazione di beni mobili e di stabili - Assicurazione contro i danni causati da eventi naturali

Condizioni complementari (CC) - Proprietà per piani

Condizioni complementari (CC) - Cose speciali e spese Assicurazione stabili

Condizioni complementari (CC) - Assicurazione contro il terrorismo

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D0 Disposizioni comuni Assicurazione stabili; edizione 03.2015

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D1 Stabili - Assicurazione contro l'incendio e i danni causati da eventi naturali; edizione 03.2015

Premio

Premio annuo netto	CHF	434.50
Contributo danni della natura	CHF	4'518.40
5.00% Tassa di bollo	CHF	247.60
Contributi antincendio	CHF	493.60
Premio annuo lordo	CHF	5'694.10



CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse
Stabile Furto
Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Per sinistro	Franchigia	CHF	200.00
Coperture CombiRisk per luogo			
Stabile assicurato			
indicazione più precisa dello stabile : Stabile			
a più famiglie in PPP			
luogo assicurato : via Bellinzona 9-11, 6833			
Vacallo			
anno costruzione : 1960			
categoria stabile : Stabile residenziale, super-			
ficie abitabile min. 75%			
Cose speciali e spese al primo rischio	Somma assicurata	CHF	20'000.00

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni particolari (CP) - Diritto di disdetta annuale

Condizioni complementari (CC) - Cose speciali e spese Assicurazione stabili

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D0 Disposizioni comuni Assicurazione stabili; edizione 03.2015

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D2 Stabili - Assicurazione contro il furto; edizione 03.2015

Premio

Premio annuo netto	CHF	75.00
5.00% Tassa di bollo	CHF	3.80
Premio annuo lordo	CHF	78.80

CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse
Stabile Danni d'acqua
Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Con adeguamento automatico della somma Indice stabili dal 01.04.2020 del cantone Ticino: 1'046.300

Per sinistro	Franchigia	CHF	2'000.00
--------------	------------	-----	----------

Coperture CombiRisk per luogo

Stabile assicurato	Valore totale	CHF	9'772'600.00
--------------------	---------------	-----	--------------

Indicazione più precisa dello stabile : Stabile a plu famiglie in PPP

luogo assicurato : via Bellinzona 9-11, 6833 Vacallo

anno costruzione : 1960

categoria stabile : Stabile residenziale, superficie abitabile min. 75%

Tetto piano: Sì

Riscaldamento pavimento/soffitto: No

di cui assicurati al primo rischio in proprietà per piani

Somma assicurata	CHF	9'750'000.00
------------------	-----	--------------

Assicurazione automatica per investimenti che incrementano il valore

Somma assicurata	CHF	100'000.00
------------------	-----	------------

CombiRisk, coperture indipendenti dal luogo

Cose speciali e spese al primo rischio	Somma assicurata	CHF	1'950'000.00
--	------------------	-----	--------------

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni particolari (CP) - Diritto di disdetta annuale

Condizioni complementari (CC) - Cose speciali e spese Assicurazione stabili

Condizioni complementari (CC) - Proprietà per piani

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D0 Disposizioni comuni Assicurazione stabili; edizione 03.2015

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D3 Stabili - Assicurazione contro i danni d'acqua; edizione 03.2015

Premio

Premio annuo netto	CHF	1'801.80
5.00% Tassa di bollo	CHF	90.10
Premio annuo lordo	CHF	1'891.90



CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse
Stabile Rottura vetri
Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Per sinistro	Franchigia	CHF	500.00
Coperture CombiRisk per luogo			
Stabile assicurato			
indicazione più precisa dello stabile : Stabile			
a più famiglie in PPP			
luogo assicurato : via Bellinzona 9-11, 6833			
Vacallo			
anno costruzione : 1960			
categoria stabile : Stabile residenziale, superf-			
ficie abitabile min. 75%			
Vetrare degli stabili al primo rischio	Somma assicurata	CHF	10'000.00
Cose speciali e spese			

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni particolari (CP) - Diritto di disdetta annuale

Condizioni complementari (CC) - Cose speciali e spese Assicurazione stabili

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D0 Disposizioni comuni Assicurazione stabili; edizione 03.2015

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D4 Assicurazione contro la rottura dei vetri; edizione 03.2019

Premio

Premio annuo netto	CHF	196.60
5.00% Tassa di bollo	CHF	9.80
Premio annuo lordo	CHF	206.40

CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Suisse
Stabile Rischi complementari
Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Per sinistro	Franchigia	CHF	500.00
Franchigia per atti di vandalismo con coloranti e altri liquidi	Franchigia	CHF	10'000.00
Coperture CombiRisk per luogo			
Stabile assicurato	Valore totale	CHF	9'750'000.00
indicazione più precisa dello stabile : Stabile a più famiglie in PPP luogo assicurato : via Bellinzona 9-11, 6833 Vacallo anno costruzione : 1960 categoria stabile : Stabile residenziale, superficie abitabile min. 75%			
Danni allo stabile derivanti da animali selvatici al primo rischio	Somma assicurata	CHF	1'000.00
Pacchetto di coperture Extended Coverage al primo rischio	Somma assicurata	CHF	480'000.00
Danni agli stabili e alle cose derivanti da: disordini interni danneggiamento doloso urto di veicoli liquidi crollo di stabili masse fuse Contaminazione radioattiva			
CombiRisk, coperture indipendenti dal luogo			
Incluse cose speciali e spese			

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni particolari (CP) - Diritto di disdetta annuale

Condizioni complementari (CC) - Cose speciali e spese Assicurazione stabili

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D0 Disposizioni comuni Assicurazione stabili; edizione 03.2015

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business D5 Assicurazione stabili rischi supplementari; edizione 03.2015



Premio

Premio annuo netto	CHF	538.40
5.00% Tassa di bollo	CHF	26.90
Premio annuo lordo	CHF	565.30

CombiRisk Business
Assicurazione commercio e stabili di Allianz Sulsse
Stabile Responsabilità civile
Polizza n. T80.2.629.223

Prestazioni assicurate

Per anno assicurativo, complessivamente per danni corporali e materiali e spese di prevenzione danni	Somma assicurata	CHF	3'000'000.00
Per evento, per danni corporali e materiali e spese di prevenzione danni	Franchigia	CHF	200.00
Stabile assicurato indicazione più precisa dello stabile : Stabile a più famiglie in PPP luogo assicurato : via Bellinzona 9-11, 6833 Vacallo anno costruzione : 1960 categoria stabile : Stabile residenziale, superficie abitabile min. 75%	Valore totale	CHF	9'750'000.00
CombiRisk, coperture indipendenti dal luogo			
Responsabilità civile del committente	Sottolimito	CHF	3'000'000.00
Costo dell'opera fino ad un massimo di:		CHF	100'000.00
Per sinistro	Franchigia	CHF	1'000.00

Condizioni vigenti

Informativa per il cliente relativa al contratto di assicurazione; edizione 03.2015

Condizioni particolari (CP) - Diritto di disdetta annuale

Condizioni Generali (CG) - CombiRisk Business A Disposizioni comuni; Edizione 9.2017

Condizioni generali (CG) - CombiRisk Business Business D6 Responsabilità civile dei proprietari di stabili; edizione 09.2019

Premio

Premio annuo netto	CHF	290.10
5.00% Tassa di bollo	CHF	14.50
Premio annuo lordo	CHF	304.60

Allianz Sulsse Società di Assicurazioni SA



Severin Moser



Ruedi Kubat

Se il contenuto della polizza o delle aggiunte alla stessa non concordi con le convenzioni pattuite, il contraente deve chiederne la rettifica entro 4 settimane dal ricevimento della polizza; in caso contrario il contenuto di questa si ritiene da lui accettato.



Deborah Brühlhart

Da: GIAMS Sagl <giamssagl@bluewin.ch>
Inviato: giovedì, 5 giugno 2025 12:21
A: Deborah Brühlhart
Oggetto: R: Condominio LA RESIDENZA Vacallo RFD 13 PPP 5219 Signora Deborah Arrigo
Allegati: scan050625101856.pdf; scan050625101930.pdf; scan050625103412.pdf; scan050625102742.pdf

Contr. completamento: FollowUp
Stato contrassegno: Contrassegnato

Buongiorno,

in allegato vi mandiamo quanto richiesto:

> piano di ripartizione --> **v.allegato 1**

> piano delle assegnazioni delle parti comuni --> **v.allegato 2 -->allegato 3 assegnazione posteggi**

> copia rapporto RaSi (padronale + ev. quello dell'appartamento) **allegato 4**

> **lista rinnovi nel condominio (ultimi 15 anni)** -->ci riferiamo ai lavori fatti da quando siamo noi incaricati come amministrazione:

-2020 risanamento facciata nord + vano scala CHF 65'560.00
- 2021 sost. porte d'ingresso CHF 14'300.00
- 2022 sost. impianto citofoni CHF 17'756.00
-2023 sost.canalizzazione piazzale CHF 25'900.00
-2023 rifacimento tetto piano e torrini lift CHF 152'470.00
-2024 sost. porte parti comuni al PT CHF 7' 728.00

CHF 285'714,-

> rinnovi previsti nei prossimi anni **per ora no**

> piano architetto dell'appartamento **non in nostro possesso**

confermiamo il valore del fondo di rinnovamento contabile (manca liquidità debitori) al 31.12.2024 di CHF 155'444.05

Cordiali saluti

GIAMS Sagl
Via L. Taddei 13
6962 Viganello
Tel. +41 91 971 20 49
Fax +41 91 971 01 19
info@giams.ch
www.giams.ch



Rapporto di sicurezza per impianto elettrico (RaSi)

Secondo l'Ordinanza sugli impianti elettrici a bassa tensione (OIBT)

Per ogni impianto (circuito conteggiato) un RaSi

Resp.: CAPE

No. 14-3205 01

Pag. 1 di 1



Proprietario

Tel.-No.

Nome 1 Com. dei Comprop. Cond. La Residenza Vacallo

Nome 2

Via Via Bellinzona 9/11

NPA, Luogo 6833 Vacallo



Installatore elettricista

Tel.-No.

Nome 1

Nome 2

Via

NPA, Luogo

No. Installatore



Luogo dell'Impianto

Via Via Bellinzona 9/11

NPA, Luogo 6833 Vacallo

Tipo edificio Stabile appartamenti

Nome dell'Abbonato Padronale

oppure numero contatori 44441

piano / Posizione PT/8°P

Impianto e periodo(i) di controllo

Abitazione 20 anni

Amministratore

Tel.-No.

Nome 1

Nome 2

Via

No.

NPA, Luogo

Organo di controllo indipend.

Tel.-No.

Nome 1 Decarli Patrick

Nome 2

Via Berzona

No.

NPA, Luogo 6632 Vogorno

No. organo di controllo K-03466



Impianto nuovo



Estensione



Modifica

Installazione effettuata / Estensione del controllo

Controllo periodico

Eventuali particolarità

Eventuali avvisi d'Impianto No./ del

Controlli eseguiti



Controllo finale



Collaudo



Controllo periodico dell'impianto con periodicità di controllo



1 anno



5 anni



10 anni



20 anni

Dati tecnici

Sistemi di protezione



TN-S



TN-C



TN-C-S



Dispositivo di protezione contro la sovracorrente (punto di raccordo dell'impianto), definizione dello scopo Abbonato

I_N(A)

80

Tipo, caratteristica

NH00

I_{K L-PEIN}(A)

672

R_{ISO} (M Ohm)

--

I sottoscritti confermano che gli impianti sono stati esaminati secondo l'OIBT (art. 3 e 4) e che le norme vigenti e che corrispondono alle regole riconosciute dalla tecnica.

Questo documento rappresenta il rapporto di sicurezza per gli impianti elettrici menzionati conformemente all'OIBT ed è conservato dal proprietario. Chi non esegue o esegue manifestamente scorretto i controlli o consegna al proprietario impianti elettrici con difetti pericolosi è punito (OIBT art. 42c).

Data del controllo: Firma dell'Installatore elettricista

Controllore

Detentore

Data del controllo: Firma dell'Organo di controllo indipendente

23.04.2014

Controllore

Detentore

Decarli Patrick

Decarli Patrick

Decarli Patrick

Decarli Patrick

Allegati:



Protocollo di prova e di misura (protocollo finale)



Protocollo di collaudo



Protocollo del controllo periodico



Distribuzione:



RaSi + ulteriori documenti al proprietario o all'Amministrazione



RaSi al gestore di rete / Ispettorato

Gestore di rete / Ispettorato

Entrato il:

Campionatura



SI



NO



Nessun difetto riscontrato



Redatto un rapporto di difetti



Impianto plombato

Data, Firma

RICEVUTO

IL

05.06.2025

BRÜHLHART & PARTNERS SA

☐ Controllo finale ☐ Collaudo ☒ Controllo periodico Avviso d'Impianto No del ☐
☐ Impianto nuovo ☐ Ampliamento ☐ Modifica ☒ Impianto esistente ☐

Committente
☒ Proprietario ☐ Amministrazione ☐ Abbonato
 Com. dei Comprop. Cond. La Residenza Vacallo
 Via Bellinzona 9/11 - 6833 Vacallo

Mandatario
☐ Installatore elettricista ☒ Organo di controllo
 Decarli Patrick
 Berzona - 6632 Vogorno

Luogo dell'Impianto
 Via Bellinzona 9/11 - 6833 Vacallo
 Edificio, Oggetto
 Stabile appartamenti
 Piano:
 PT/8°P

Impianto e periodicità del controllo
☐ 1 anno ☐ 5 anni ☐ 10 anni ☒ 20 anni

Utente e contatore no.
 Padronale / 44441

Osservazioni:

Descrizione dell'impianto / estensione del controllo:
 Controllo periodico

Con- sumatore/Mezzi di servizio	Locale/ Parte Impianto			

Esame a vista
☒ Scelta e disposizione appropriate dei mezzi d'esercizio (tipo di locale)
☒ Protezione contro il contatto diretto
☒ Rispetto delle documentazioni tecniche consegnate dal fabbricante
☒ Dispositivi d'interruzione e disinserimento disponibili
☐ Impianti di sicurezza / interruttori per impianti e revisione
☐ Presenza di barriera tagliafiama
☒ Posa dei conduttori (Dimensionamento/Disposizione/Contrassegno)
☒ Contrassegni dei circuiti di corrente, dispositivi di protezione contro la sovracorrente, ecc.
☒ Agevole accessibilità dei mezzi di servizio

☒ Sistema di protezione: ☒ TN-S ☐ TN-C ☐
☒ Collegamento equipotenziale principale
☒ Dispersore di terra ☐ Fondamenta ☐ Acqua
☒ Esistente
☐ Collegamento equipotenziale supplementare (locale)
☐ Disposizione degli apparecchi bus nel distributore (spazi)
☐ Linea per bus / Attuatore per tensione massima
☐ Scelta e regolazione d'impianti di protezione e sorveglianza
☒ Schemi, simboli d'avvertimento e d'interdizione, legenda ecc. disponibili
☐

Controllo di funzioni e misurazione:
☒ Prova della conduttività del conduttore di protezione e del collegamento equipotenziale
☒ Disinserimento automatico in caso di guasto
☒ Campo di rotazione destrosa della presa trifase
 Tensione di rete (V) misurate: 227/396

☐ Funzione: interruttore protettivo a corrente di guasto
☐
☐

Osservazioni:

Apparecchi di misura IEC 1010 impiegati
 Fabbricato Fluke Tipo 1653B

Controllo eseguito secondo
☒ OIBT 2002 ☒ NIBT SN 1000 (NIBT 2010)
☐ EN 60439 ☐ EN 60204 ☐ EN 50160
☒ Prescrizioni delle aziende

circuiti elettrici	Luogo / parte dell'impianto, Ap- parecchiature as- simate di manovra	Conduttore / Cavo		Impianti di protezione per sovracorrente		Misurazioni			Dispositivo protettivo a corrente di guasto		
		Tipo	Quantità condut- tori/Sezione mmq	Generi Caratterist.	I _N (A)	I _K max (A) L-PENN	I _K min (A) L-PENN	R _{SO} (Mohm)	I _N Tipo (A)	I _{Δn} (mA)	Tempo di disinserimento (ms)
No.	Denominazione										
			Vedi allegati								

Apparecchiatura assediata di manovra

☐ Identificazione secondo EN 60 439
☐ Dichiarazione del fabbricante con prova di tipo
☐ Integrato nel rapporto finale dell'impianto

☐ Consegnare la documentazione sull'impianto
☐ Schema ☐
 Esito: ☒ Irreprendibile

Data: 23.04.2014

Controllore elettricista:
 Decarli Patrick 

L'imprenditore responsabile:
 Decarli Patrick 

[illegible]

BILANCIO AL 31.12.2024

	Attivi	Passivi
1000A Cassa Serena	188,55	
1020 BR, gestione	7.291,69	
1021 BR, fondo rinnovamento	155.444,05	
1300 Transitori attivi	3.651,65	
1500 Debitori/creditori	47.907,64	6.269,20
2700 Preventivo		165.000,00
2300 Transitori passivi		15.759,15
2800 Fondo di rinnovamento		191.443,75
Consuntivo 01.01.2024-31.12.2024	163.988,52	
	378.472,10	378.472,10

BILANCIO AL 31.12.2024 APPROVATO ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 9 aprile 2025

RICEVUTO IL
19.05.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

	Preventivo		Consuntivo		Preventivo	
	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2025	31/12/2025
3000 Gas	38.000,00		35.849,30		38.000,00	
3002 Abb.bruciatore + spazzacamino	1.000,00		300,00		1.000,00	
3003 Altri costi riscaldamento	1.000,00		2.071,25		1.000,00	
3004 Manutenzione stabile ordinaria	6.000,00		4.357,10		6.000,00	
3005 Manutenzione stabile straordinaria	7.000,00		9.431,75		7.000,00	
3007 Amministrazione	17.500,00		17.296,00		17.500,00	
3008 Materiale pulizia	500,00		59,00		500,00	
3009 Elettricità parti comuni	4.500,00		5.367,00		4.500,00	
3011 Assicurazioni	9.000,00		9.700,90		9.000,00	
3012 Stipendio e contributi sociali resp.pulizie	18.000,00		17.564,85		18.000,00	
3013 Acqua potabile	6.000,00		6.133,85		6.000,00	
3014 Tassa canalizzazione	4.000,00		2.272,70		4.000,00	
3015 Ascensori	4.000,00		6.972,41		4.000,00	
3016 Manutenzione giardino	2.000,00		1.480,95		2.000,00	
3017 Costi diversi/dif.preventivo	1.800,00		49,81		1.800,00	
3018 Interessi attivi/passivi-spese banca	300,00		260,95		300,00	
3019 Pulizia canalizzazione	900,00		845,90		900,00	
3020 QUOTA ANNUA FONDO RINNOVAMENTO	45.000,00		45.000,00		45.000,00	
3021 Incasso lavanderia	-1.500,00		-1.025,20		-1.500,00	
	165.000,00		163.988,52		165.000,00	
Eccedenza di gestione 2024			-		-1.011,48	
	165.000,00		165.000,00		163.988,52	

CONSUNTIVO 2024 E PREVENTIVO 2025 APPROVATO ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 9 aprile 2025

RICEVUTO IL
19.05.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

BILANCIO AL 31.12.2023

	Attivi	Passivi
1000A Cassa Serena	247,55	
1020 BR, gestione	11.572,90	
1021 BR, fondo rinnovamento	95.274,60	
1300 Transitori attivi	1.103,60	
1500 Debitori/creditori	42.956,80	4.074,50
5900 Spese Legali	1.453,95	
2700 Preventivo		165.000,00
2300 Transitori passivi		17.054,90
2301 Transitori passivi	28.980,00	
2800 Fondo di rinnovamento		154.254,30
Consuntivo 1.1.-31.12.2023	158.794,30	
	340.383,70	340.383,70

BILANCIO AL 31.12.2023 APPROVATO ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 02.05.2024

RICEVUTO IL
19.05.2025
BRÜLHART & PARTNERS SA

	Preventivo		Consuntivo		Preventivo	
	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2023	31/12/2023	01/01/2024	31/12/2024
3000 Gas	40.000,00		36.660,99		38.000,00	
3002 Abb.bruciatore + spazzacamino	1.000,00		300,00		1.000,00	
3003 Altri costi riscaldamento	1.000,00		1.335,45		1.000,00	
3004 Manutenzione stabile ordinaria	6.000,00		7.042,10		6.000,00	
3005 Manutenzione stabile straordinaria	7.000,00		6.222,50		7.000,00	
3007 Amministrazione	17.500,00		17.232,00		17.500,00	
3008 Materiale pulizia	500,00		97,65		500,00	
3009 Elettricità parti comuni	4.500,00		4.049,16		4.500,00	
3011 Assicurazioni	9.000,00		8.788,40		9.000,00	
3012 Stipendio e contributi sociali resp.pulizie	18.000,00		16.603,20		18.000,00	
3013 Acqua potabile	6.000,00		6.045,95		6.000,00	
3014 Tassa canalizzazione	4.000,00		2.203,55		4.000,00	
3015 Ascensori	4.000,00		5.027,15		4.000,00	
3016 Manutenzione giardino	-		1.728,05		2.000,00	
3017 Costi diversi/dif.preventivo	1.800,00		46,95		1.800,00	
3018 Interessi attivi/passivi-spese banca	300,00		283,30		300,00	
3019 Pulizia canalizzazione	900,00		840,05		900,00	
3020 QUOTA ANNUA FONDO RINNOVAMENTO	45.000,00		45.000,00		45.000,00	
3021 Incasso lavanderia	-1.500,00		-712,15		-1.500,00	
	165.000,00		158.794,30		165.000,00	
Eccedenza di gestione 2023					-6.205,70	
	165.000,00		165.000,00		158.794,30	

CONSUNTIVO 2023 E PREVENTIVO 2024 APPROVATI ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 02.05.2024