

Allegato "C"



KASTALIA®



Regolamento delle comunioni degli appartamenti in proprietà periodica



[Handwritten signature]



Ragusa, ottobre 1993





Sommario

Donna

1	Objetto
2	Regolamento di condominio di Kastalia
3	Frazionamento della proprietà in periodi settimanali
4	Periodo di Natale
5	Periodo di Capodanno
6	Periodo di Pasqua
7	Periodi riservati alla manutenzione
8	Quote millesimali di condominio
9	Quote millesimali di comunione
10	Godimento della quota
11	Indivisibilità dell'appartamento e delle relative pertinenze
12	Arredi, corredi, dotazioni, impianti e giardino
13	Manutenzione e responsabilità
14	Consegna e rilascio dell'appartamento
15	Spese condominiali
16	Spese delle comunioni
17	Spese per i servizi alberghieri
18	Rinuncia ai servizi
19	Divieti e limitazioni
20	Domicilio dei proprietari periodici
21	Trasferimento di proprietà
22	Frazionamento di proprietà
23	Assicurazioni
24	Organi delle comunioni
25	Assemblea generale dei proprietari periodici
26	Assemblea generale ordinaria
27	Assemblea generale straordinaria
28	Assamblee di comunione
29	Diritto di partecipazione all'assemblea
30	Verbali di assemblea
31	Consiglio delle comunioni e amministrazione
32	Firma e rappresentanza
33	Collegio sindacale
34	Atti delle comunioni
35	Fondo comune e fondi di riserva
36	Esercizio finanziario, pagamento delle quote e morosità
37	Vertenze, arbitrato e sanzioni
38	Gestione alberghiera
39	Amministrazione delle comunioni delegata a terzi
40	Norme transitorie
	Tabella «A» Periodo di Natale
	Tabella «B» Periodo di Capodanno
	Tabella «C» Calendario perpetuo del periodo di Pasqua
	Tabella «D» Valori millesimali delle Residenze Kastalia in proprietà periodica
	Tabella «E» Numerazione perpetua delle settimane dell'anno



Art. 1 Oggetto.

[1] Il presente regolamento disciplina le comunioni delle Residenze Kastalia in proprietà periodica, facenti parte del complesso turistico alberghiero residenziale Kastalia, del comune di Ragusa, località Kastalia, con accesso al km 19 della strada provinciale Castiglione - Scoglitti; alla sua piena osservanza sono tenuti tutti i proprietari di appartamenti in proprietà periodica (multiproprietà).

[2] La proprietà di ciascun appartamento delle Residenze Kastalia in proprietà periodica è frazionata in quote di proprietà indivisa il cui godimento è organizzato e gestito col peculiare sistema denominato *multiproprietà* in conformità alle norme del presente regolamento.

[3] Ciascuna comunione è costituita dai proprietari di ciascun singolo appartamento in proprietà periodica.

Art. 2 Regolamento di condominio di Kastalia.

[1] Il regolamento di condominio di Kastalia è da considerare parte integrante e sostanziale del presente regolamento delle comunioni.

[2] Il regolamento di condominio di Kastalia disciplina il condominio di Kastalia e alla sua piena osservanza sono tenuti tutti i proprietari di unità immobiliari di Kastalia.

[3] Detto regolamento di condominio, nella sua prima stesura, trovandosi depositato agli atti del notaio Ettore Ottaviano di Ragusa con atto di deposito del 14 giugno 1984, n. 54881 del repertorio, n. 9156 della raccolta, registrato al n. 1636, e, nella stesura aggiornata al 31 dicembre 1991, trovandosi allegato al contratto di compravendita stipulato dallo stesso notaio in data 23 aprile 1992, n. 59810 del repertorio, n. 11319 della raccolta, registrato al n. 977, dovrà essere richiamato in tutti i successivi contratti di

compravendita di unità immobiliari di Kastalia per costituire parte integrante e sostanziale.

[4] La totalità dei partecipanti a ciascuna comunione, costituita dai proprietari periodici di ciascun singolo appartamento, è da considerare condominio di Kastalia e, come tale, soggetto alle disposizioni del regolamento di condominio.

[5] Negli articoli del presente regolamento delle comunioni, quando applicabili, si richiamano articoli e commi del regolamento di condominio; in tali casi si deve intendere sostituito «condominio» con «comunione» e «condominio» con «proprietario periodico».

Tuttavia, nei casi di possibile incertezza, viene riportato l'articolo o il comma nella dizione *corretta*.

Art. 3 Frazionamento della proprietà in periodi settimanali.

[1] La proprietà di ciascun appartamento è suddivisa in quote temporali (settimane) di godimento sulla base della tabella «E» che riporta la *numerazione perpetua delle settimane dell'anno* e ad essa si deve fare sempre riferimento, anche se non espressamente indicato, in tutti gli articoli del presente regolamento.

[2] Ciascun periodo (salvo quelli di Natale e Capodanno di cui ai successivi articoli 4 e 5) inizia e termina di sabato (1° turno) o di domenica (2° turno) e non può avere durata inferiore alla settimana.

Entro il 30 settembre di ciascun anno (regolamento di condominio, art. 38, comma 8), l'amministrazione condominiale e il gestore concordano per quali settori di Kastalia l'inizio e il termine della settimana avverrà di sabato (1° turno) e per quali avverrà di domenica (2° turno) e ne danno comunicazione a tutti i condomini, *proprietari e multiproprietari*, mediante avviso firmato da almeno due membri del consiglio di amministra-

zione e dal gestore e affisso all'albo ufficiale del condominio presso il ricevimento di Kastalia.

- [3] La tabella «E», numerazione perpetua delle settimane dell'anno, è in effetti suddivisa come segue:
- tabella «E1» con la numerazione perpetua delle settimane degli anni non bisestili;
 - tabella «E2» con la numerazione perpetua delle settimane degli anni bisestili.

Dette tabelle «E1» ed «E2» forniscono direttamente la numerazione delle settimane del 1° turno, con inizio e termine di sabato (ad esempio, nell'anno 2030, la 1ª settimana dell'anno, per il 1° turno, andrà dal 5 al 12 gennaio, e così successivamente per tutte le settimane dell'anno). La numerazione relativa al 2° turno, con inizio e termine di domenica, si ottiene spostando di un giorno in avanti la data letta sulla tabella (ad esempio, sempre nell'anno 2030, la 1ª settimana dell'anno, per il 2° turno, andrà dal 6 al 13 gennaio, e così successivamente).

[4] Le settimane del 1° turno vanno dalle ore 17 del sabato alle ore 10 del sabato successivo (come indicato direttamente dalla tabella «B»). Le settimane del 2° turno vanno dalle ore 17 della domenica alle ore 10 della domenica successiva (come rilevabile dalla tabella «E» aumentando di un giorno le date lette).

Art. 4 Periodo di Natale.

[1] Il periodo di Natale comprende parte delle ultime due o tre settimane dell'anno, come segue:

- per il 1° turno, inizio alle ore 17 del sabato, *variabile* dall'11 al 17 dicembre, e termine *fisso* alle ore 10 del 28 dicembre (in media 14 giorni), come da tabella «A»;
- per il 2° turno, inizio alle ore 17 della domenica, *variabile* dal 12 al 18 dicembre, e termine *fisso* alle ore 10 del 29 dicembre (in media 14 giorni), come da tabella «A».

[2] Nella tabella «A» è riportato anche il calendario perpetuo del giorno in cui ha inizio, negli anni, il periodo di Natale, sia per il 1° che per il 2° turno.

Art. 5 Periodo di Capodanno.

[1] Il periodo di Capodanno ed Epifania comprende la 1ª settimana dell'anno e parte delle ultime due settimane dell'anno precedente, come segue:

- per il 1° turno, inizio *fisso* alle ore 17 del 28 dicembre e termine alle ore 10 del sabato, *variabile* tra l'8 e il 14 gennaio (in media 14 giorni) come da tabella «B»;
- per il 2° turno, inizio *fisso* alle ore 17 del 29 dicembre e termine alle ore 10 della domenica, *variabile* tra il 9 e il 15 gennaio (in media 14 giorni), come da tabella «B».

[2] Nella tabella «B» è riportato anche il calendario perpetuo del giorno in cui ha termine, negli anni, il periodo di Capodanno, sia per il 1° che per il 2° turno.

Art. 6 Periodo di Pasqua.

[1] Il periodo di Pasqua comprende due (14 giorni) come segue:

- per il 1° turno, inizio alle ore 17 del sabato la domenica delle Palme e termine alle ore 10 successivo al giorno di Pasqua;
- per il 2° turno, inizio alle ore 17 della domenica delle Palme e termine alle ore 10 della domenica al giorno di Pasqua (domenica in Albis).

[2] Il calendario perpetuo del periodo di Pasqua *variabile* tra l'11ª e la 16ª settimana e tra la 12ª e la 17ª settimana, è riportato nella tabella

[3] Le singole settimane comprese tra l'11ª e la 16ª settimana e/o seguono il periodo di Pasqua, a essere aggiunte al periodo di Pasqua stesso, a seconda della durata, a partire dalla settimana adiacente col 1ª settimana maggiore, ma non possono essere oggetto di condanna disgiunta.

Si riportano alcuni esempi normativi:

a) se il periodo di Pasqua è di 21 giorni, le tre settimane di godimento sono:

- 11ª, 12ª e 13ª nell'anno 2008, etc;
- 12ª, 13ª e 14ª negli anni 1997, 2002, 2005, 2016, 2018, 2024, etc;
- 13ª, 14ª e 15ª negli anni 1994, 1996, 1998, 2010, 2012, 2015, 2021, 2023, etc;
- 14ª, 15ª e 16ª negli anni 1993, 1995, 1998, 2004, 2006, 2009, 2017, 2020, etc;
- 15ª, 16ª e 17ª negli anni 2000, 2003, 2011, 2019, 2022, 2025, etc;

b) se il periodo di Pasqua è di 28 giorni, le quattro settimane di godimento sono:

- 11ª, 12ª, 13ª e 14ª dell'anno 2008, etc;
- 12ª, 13ª, 14ª e 15ª negli anni 1997, 2002, 2013, 2016, 2018, 2024, etc;
- 13ª, 14ª, 15ª e 16ª negli anni 1994, 1996, 1999, 2007, 2010, 2012, 2015, 2021, 2023, etc;
- 14ª, 15ª, 16ª e 17ª negli anni 1993, 1995, 1998, 2000, 2001, 2003, 2004, 2006, 2009, 2011, 2014, 2017, 2019, 2020, 2022, 2025, etc;

c) se il periodo di Pasqua è di 35 giorni, le cinque settimane di godimento sono:

- 11ª, 12ª, 13ª, 14ª e 15ª nell'anno 2008, etc;
- 12ª, 13ª, 14ª, 15ª e 16ª negli anni 1997, 2002, 2005, 2013, 2016, 2018, 2024, etc;
- 13ª, 14ª, 15ª, 16ª e 17ª negli anni 1993, 1994, 1995, 1996, 1998, 1999, 2000, 2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2011, 2012, 2014, 2015, 2017, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2025, etc;

d) se il periodo di Pasqua è di 42 giorni, le sei settimane di godimento sono:

e settimana
precedente
del sabato
e) se il periodo di Pasqua è di 49 giorni, le sette settimane di godimento sono invariabili, dall'11^a alla 17^a.

[4] Escluso il caso di *periodo di Pasqua di durata massima* (7 settimane), le settimane invendute restano destinate alla manutenzione degli appartamenti di cui al 1° comma del successivo art. 7.

Art. 7 **Periodi riservati alla manutenzione.**

[1] Per ciascun appartamento delle Residenze Kastalia che via via viene destinato ad essere utilizzato in proprietà periodica, e come tale commercializzato, non meno di due (2) settimane negli anni costituiti da 52 settimane e non meno di tre (3) negli anni costituiti da 53 settimane (tabella «B») devono essere riservate alla manutenzione periodica programmata, ordinaria e straordinaria, sia della parte immobiliare che della parte mobiliare.

Dele settimane riservate alla manutenzione, incluse eventualmente quelle di cui al sesto comma, fanno parte dei diritti comuni indivisibili della comunione.

[2] La STAI Srl si impegna, in proprio e per eventuali terzi e aventi causa, a non destinare alla vendita in proprietà periodica più di cinquanta (50) settimane per anno per ciascun appartamento.

[3] Per ciascun appartamento commercializzato in proprietà periodica, il venditore (STAI Srl, Hotel Kastalia Srl, Casa Vacanze Srl, etc.) garantisce la vendita minima di tante quote che rappresentino almeno la metà dell'*indice di valore complessivo* dell'appartamento di cui al secondo comma dell'art. 9 (somma degli indici di 50 settimane, a partire dai valori maggiori).

[4] Fino a quando non siano stati stipulati tanti contratti definitivi di compravendita che rappresentino almeno la metà dell'*indice di valore* di ciascun appartamento, il venditore assumerà a suo carico l'onere delle spese condominiali e di comunione di cui agli articoli 15 e 16 del presente regolamento, relativo alle settimane mancanti al raggiungimento della metà dell'*indice di valore* come previsto al precedente comma 3.

[5] Una volta raggiunto tale ammontare di vendite (vendite complessive per un *indice di valore* pari ad almeno la metà della somma degli *indici di valore* di tutti i periodi destinati alla vendita), nessun onere resterà a carico del venditore per spese condominiali e di comunione o a qualsiasi altro titolo, indipendentemente dalla vendita o meno delle settimane ancora destinate alla vendita.

[6] Il venditore conserva la facoltà di rinunciare al diritto di proprietà delle quote relative alle settimane invendute che in tal caso *registra* aggiunte a quelle di

cui al primo comma, destinate alla manutenzione periodica programmata degli appartamenti; tutto ciò con la massima discrezionalità e insindacabilità.

Il venditore, entro il 31 dicembre 2020, eserciterà tale facoltà con atto unilaterale che sarà notificato al *rappresentante della comunione*. Le spese relative all'atto di rinuncia restano a carico della comunione.

Art. 8 **Quote millesimali di condominio.**

[1] Ciascuna comunione di proprietari periodici, nella qualità di condomino di Kastalia, ha la proprietà comune indivisibile e i diritti di servitù di cui all'art. 4 del regolamento di condominio.

[2] L'entità delle quote condominiali dei singoli appartamenti è espressa in millesimi, con cinque cifre decimali, ed è riportata nelle tabelle «A» e «B» annesse al regolamento di condominio.

[3] Si applicano le disposizioni dell'art. 6 del regolamento di condominio.

Art. 9 **Quote millesimali di comunione.**

[1] La proprietà di ciascun appartamento, suddivisa in quote temporali di godimento (articoli 3, 4, 5 e 6), è altresì suddivisa in quote millesimali.

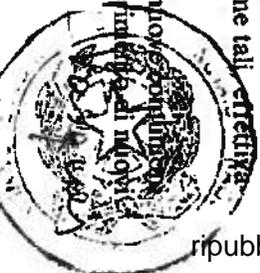
[2] L'entità delle quote di proprietà dei singoli partecipanti alla comunione con diritto al godimento periodico turnario esclusivo dell'appartamento per il periodo prefissato, anche in deroga all'art. 1101, 2° comma, del codice civile, è espressa in millesimi, con due cifre decimali, ed è riportata nell'annessa tabella «D».

In detta tabella, ciascuna colonna riguarda una comunione, individuata dal numero dell'appartamento. Sono inoltre riportati alcuni dati tecnici relativi ai singoli appartamenti. Per ciascun periodo dell'anno è indicata la sua durata in giorni e l'*indice di valore*, stimato sulla base del presunto valore comparativo di mercato dei vari periodi.

[3] Ciascuna comunione è aperta ai nuovi acquirenti di quote di proprietà periodica e pertanto la tabella è soggetta a continuo aggiornamento via via che vengono stipulati i contratti definitivi di compravendita; ciò fino all'esaurimento, per ciascun appartamento, dei periodi destinati alla vendita (non più di cinquanta settimane), oppure fino a quando il venditore non avrà esercitato il diritto di cui al sesto comma dell'art. 7.

[4] L'aggiornamento della tabella «D» implica il ricalcolo delle quote millesimali che devono essere sempre rapportate alle settimane vendute e, come tali, *effettiva* mente in godimento.

[5] La tabella è altresì aperta alle nuove vendite, che via via vengono costituite con l'insediamento dei nuovi



appartamenti periodici; ciò fino all'esaurimento della dotazione commercializzazione del complesso immobiliare Kastalia.

Successivamente, altri appartamenti di Kastalia, già in piena proprietà, potranno essere inclusi nella proprietà periodica con deliberazione dell'assemblea generale dei condomini di Kastalia.

[6] I valori di detta tabella «D» hanno efficacia soltanto nei casi in cui si fa ad essi esplicito richiamo nelle disposizioni del presente regolamento.

Art. 10 Godimento della quota.

[1] Ad ogni quota di comproprietà è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo dell'appartamento nel periodo predeterminato ed imm modificabile, a periodicità annuale, fissato nel contratto di acquisto.

[2] Ciascun proprietario periodico ha la facoltà di utilizzare l'appartamento per il solo esclusivo periodo di pertinenza in base al contratto di acquisto della quota di proprietà e delle norme del presente regolamento.

[3] Le quote di comproprietà spettanti a ciascun proprietario periodico sono discrezionalmente determinate in funzione del godimento turnario attribuito nel tempo e nello spazio a ciascuno di essi e sono convenzionalmente accettate anche in deroga a norme comunque ritenute applicabili.

[4] Anche ai sensi dell'art. 1112 del codice civile, i proprietari periodici sono concordi sulla destinazione dell'appartamento ad un godimento plurimo turnario per consentire la sua migliore utilizzazione nell'arco dell'anno e su una razionale ed economica struttura della gestione e dei servizi, dando atto che anche la determinazione delle singole quote è stata effettuata in relazione a tale godimento plurimo turnario.

[5] Il godimento turnario può essere esercitato direttamente dal proprietario periodico, ovvero può essere attribuito a terzi a titolo oneroso, gratuito o di scambio (R.C.I., etc.).

[6] Nel caso in cui il proprietario periodico comunque autorizzi un terzo a godere dell'appartamento a cui ha diritto per il suo periodo di godimento esclusivo, deve informarlo delle norme del presente regolamento ed impegnarlo al rispetto di esse rimanendo per lui responsabile. Affinchè ne sia consentito al terzo l'accesso, deve altresì rilasciarli autorizzazione scritta da consegnare, all'arrivo, al ricevimento; copia dell'autorizzazione deve essere fatta pervenire, col maggior anticipo possibile, all'amministrazione delle comunioni o al gestore.

In ogni caso il proprietario periodico resta obbligato in solido col cessionario per tutto quanto da questi dovuto all'amministrazione delle comunioni o al gestore.

Art. 11 Indivisibilità dell'appartamento e delle relative pertinenze.

[1] Ciascun singolo appartamento, compresi gli arredi, i corredi, le dotazioni, gli impianti e il giardino, costituisce, per destinazione e per espressa volontà dei proprietari periodici, un'unità indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1112 del codice civile. In nessun caso pertanto, è ammesso lo scioglimento della comunione frazionabili.

[2] Le singole quote di proprietà periodica non sono frazionabili.

[3] Nel caso di comproprietà di singole quote di proprietà periodica, i comproprietari sono tenuti a nominare un rappresentante comune che eserciti i loro diritti e li rappresenti nei confronti della comunione.

Art. 12 Arredi, corredi, dotazioni, impianti e giardinia.

[1] Ogni singolo appartamento è dotato di arredi corredi, dotazioni, impianti e giardino.

Tali beni appartengono, pro quota, ai comproprietari periodici dell'appartamento.

[2] Si applicano le disposizioni del primo, secondo, terzo e quinto comma dell'art. 5 del regolamento del condominio.

Art. 13 Manutenzione e responsabilità.

[1] Ciascun proprietario periodico deve avere la massima cura dei beni mobili ed immobili e deve mantenerli e conservare l'appartamento in perfetto stato di efficienza ordine e decoro.

[2] Ciascun proprietario periodico è responsabile dei danni subiti dalle cose comuni, sia nell'ambito dell'uso comune che nell'ambito del condominio, per fatti imputabili a lui o a persone, animali o cose di cui deve rispondere.

[3] Si applicano anche le disposizioni dell'art. 7 del regolamento di condominio.

[4] Ciascun proprietario periodico è tenuto ad informare immediatamente il personale addetto di ogni intervento che si rendesse necessario ed è responsabile di ogni degrado causato dagli occupanti a qualunque titolo, non dovuto al normale uso dei beni in godimento.

Art. 14 Conseguenza e rilascio dell'appartamento.

[1] Al momento della presa in consegna dell'appartamento, il proprietario periodico, o la persona da lui nominata, deve:

— essere in regola con il pagamento dei contributi dei cui all'art. 36;

— effettuare il versamento del deposito cauzionale nella misura fissata annualmente dal consiglio delle comu-

altive

nioni (art. 31, comma 7, punto e);
— firmare il *verbale di consegna*.

Il ar-
co-
i dei
ar gli
aso,
me.
ono
pro-
nare
rap-
mo.
edi,
rie-
do,
on-
ere
za,
te
no-
ni-
ve
el
r-
r-
ni
n

In difetto la consegna dell'appartamento non può aver luogo e resta sospesa fino all'avvenuta regolarizzazione di quanto dovuto.

[2] Al momento dell'effettiva consegna dell'appartamento viene dato all'utente l'inventario degli arredi, corredi e dotazioni in esso contenuti; egli deve controllarlo, sottoscrivere e consegnarlo entro due ore al ricevimento, annotandovi le eventuali differenze, quantitative e qualitative, nonché l'esistenza di danneggiamenti o deterioramenti riscontrati in detti arredi, corredi e dotazione e, più in generale, nell'appartamento e relative pertinenze.

Detto documento costituisce parte integrante e sostanziale del *verbale di consegna* (di cui al primo comma) firmato all'atto della consegna dell'appartamento.

Eventuali ammanchi o danneggiamenti non segnalati nei termini suddetti saranno addebitati all'atto del rilascio dell'appartamento o anche in tempo successivo.

[3] Al momento del rilascio, viene verificato lo stato dell'appartamento e redatto il *verbale di rilascio*, firmato dal proprietario periodico uscente, o dalla persona da lui abilitata, e dall'addetto al ricevimento; viene quindi restituito il deposito cauzionale al netto di quanto dovuto per biancheria, scatti telefonici, consumi (elettricità, gas, acqua, etc.), nonché di quanto eventualmente dovuto per danni causati ai beni mobili ed immobili, per mancanze di arredi e corredi, per servizi individuali facoltativi prestati dal *gestore*, per penali e quant'altro.

[4] Nei casi di rilascio anticipato dell'appartamento, in ore o giorni diversi da quelli stabiliti, deve essere data comunicazione al ricevimento con preavviso di almeno 24 ore; in ogni caso viene addebitata una penalità nella misura fissata.

[5] Nel caso di mancato o insufficiente preavviso, nei casi di forza maggiore e qualora non sia comunque possibile, per qualsivoglia motivo, effettuare il contestuale controllo dell'appartamento, l'utente è tenuto a sottoscrivere una dichiarazione con la quale garantisce di aver lasciato l'appartamento in perfetto stato; in questi casi viene addebitata una penalità nella misura fissata e non si dà luogo all'immediata restituzione del deposito cauzionale.

[6] Nel caso di ritardo nel rilascio dell'appartamento, l'utente è tenuto a pagare una penalità nella misura fissata, per ogni ora (o frazione) di ritardo, oltre al risarcimento dei danni a chiunque arrecati in conseguenza di tale ritardo.

[7] Qualora il ritardo si protragga oltre le ore 14 e sia necessario provvedere al riordino e alle pulizie e far posto all'utente del periodo di godimento successivo, il *gestore* è autorizzato ad estromettere materialmente dall'appartamento l'utente ritardatario, prelevando i suoi

bagagli ed effetti personali per trasferirli in un altro deposito. All'utente in tal caso viene addebitata una penalità nella misura fissata.

[8] In tutti i casi di partenza fuori degli orari di apertura del ricevimento, il deposito cauzionale viene trattato e restituito successivamente alla verifica dell'appartamento, detratti gli addebiti, le penalità e gli importi comunque dovuti. La restituzione avverrà a mezzo assegno intestato all'*utente*, al suo domicilio risultante nel libro degli arrivi del ricevimento, entro venti giorni dal rilascio dell'appartamento.

[9] Nei casi di insufficienza del deposito cauzionale, l'utente deve provvedere immediatamente al pagamento della differenza a saldo. In caso di comprovata difficoltà di pagamento immediato, il capo ricevimento, o persona da questi a ciò delegata, può autorizzare l'utente, previo riconoscimento per iscritto del suo debito, ad effettuare il pagamento nel termine di dieci giorni successivi al rilascio dell'appartamento, con rimessa diretta all'amministrazione delle comunioni (o al *gestore*).

Decorso inutilmente detto termine, l'amministrazione (o il *gestore*) è autorizzata ad addebitare al proprietario periodico dell'appartamento, previa comunicazione scritta, l'importo dovuto a saldo, maggiorato delle spese postali, di bollo e bancarie e degli interessi di mora, e ciò anche nel caso in cui l'effettivo utente sia stato un terzo cessionario del periodo di godimento.

[10] Al momento del rilascio l'appartamento deve risultare perfettamente in ordine; in particolare devono essere lasciati perfettamente puliti il monoblocco cucina, il frigorifero, le stoviglie, le posate e la batteria da cucina; queste ultime devono essere disposte in ordine sul tavolo o sul ripiano del monoblocco cucina; così pure la biancheria sporca deve essere piegata per tipo; ciò per facilitarne il controllo all'atto del rilascio dell'appartamento.

In caso di inosservanza anche di una sola delle suddette prescrizioni vengono applicate le penalità nella misura fissata per ciascuna inadempienza.

[11] Le penalità di cui ai commi precedenti, le cui entità vengono fissate annualmente dal consiglio delle comunioni (art. 31, comma 7, punto d) e che restano a favore della gestione (amministrazione delle comunioni o *gestore*), possono essere accompagnate, a giudizio del consiglio delle comunioni, da una sanzione pecuniaria a favore del fondo comune della rispettiva comunione (primo comma dell'art. 35).

Art. 15 Spese condominiali.

[1] Le spese condominiali di cui agli articoli 10 e 11 del regolamento di condominio, relative a ciascun singolo appartamento, sono ripartite tra i comproprietari periodici in ragione dell'interesse di ognuno e precisamente in «millesimi», a «forze» o «in base ai consumi» come



mana
ento;
gas;
caso
scun
l sua
rdi-
te e
una
glio
lore
ietà
esti
agli

al regolamento di condominio, colonna 2^a, *unità immobiliari col vincolo di destinazione al servizio dell'intero Kastalia: «Siv»* sono ripartite a «*forfe settimanale*» e commisurate all'effettiva entità degli stessi nelle diverse settimane dell'anno.

[2] Dette spese riguardano il diritto:

- all'ingresso nell'area della piscina olimpica, snack, anfiteatro, solarium e all'uso comune di ombrelloni e sdraio, nei periodi previsti;
- all'uso del servizio navetta per la spiaggia privata di Kastalia e all'uso comune di ombrelloni e sdraio, nei periodi previsti;
- ai servizi di animazione, nei periodi previsti;
- alla *pratica* degli sport «*compresi*», inclusi i corsi collettivi e i tornei, nei periodi previsti, e all'uso degli impianti degli sport *compresi*, nei restanti periodi;
- all'apertura e al funzionamento delle attrezzature commerciali e di ristorazione, negli orari e nei periodi previsti.

Art. 18 Rinnuncia ai servizi.

[1] Si applicano le disposizioni degli articoli 8 e 15 del regolamento di condominio.

[2] I proprietari periodici non possono sottrarsi all'obbligo di partecipazione integrale alle spese comuni, sia di condominio che di comunione, mediante abbandono o rinuncia alla proprietà, oppure rinunciando al godimento turistico, o al godimento di un singolo servizio, o di una singola prestazione o somministrazione, o altrimenti.

Art. 19 Divieti e limitazioni.

[1] Si applicano le disposizioni dell'art. 16 del regolamento di condominio e in particolare, in modo tassativo, le disposizioni del sesto comma di detto articolo.

[2] Negli appartamenti in proprietà periodica è inoltre vietato:

- a) apportare modifiche di qualsiasi tipo, provvisorie o stabili, ai beni mobili e immobili dell'appartamento o avuti in consegna a qualsiasi titolo, o portare fuori dall'appartamento arredi e corredi di dotazione (fanno fede i verbali di consegna e di rilascio, art. 14);
- b) fare duplicati delle chiavi dell'appartamento, che devono essere consegnate al ricevimento al termine del periodo di godimento e nei casi di assenza superiore alle 24 ore;
- c) usare l'appartamento, nonché i locali e i servizi di pertinenza e quelli comuni, in modo da turbare la tranquillità e il decoro del complesso immobiliare Kastalia, ovvero in modo da arrecare danno al buon nome, all'igiene e alla signorilità del complesso medesimo;

d) abbattere o depositare rifiuti al di fuori dei depositi punti di raccolta e in orari diversi da quelli previsti;

e) tenere riunioni di qualsiasi tipo nei locali e aree comuni senza il preventivo accordo con l'amministrazione condominiale (o col gestore);

f) usare strumenti musicali, TV, radio e simili, in qualsiasi ora, a volume di suono non moderato, sia all'interno che all'esterno dell'appartamento;

g) modificare la sistemazione a verde dell'area di pertinenza dell'appartamento o arrecarvi comunque danni;

h) fare quant'altro ecceda il proprio diritto e leda il diritto altrui.

Art. 20 Domicilio dei proprietari periodici.

[1] Si applicano le disposizioni dell'art. 18 del regolamento di condominio.

Art. 21 Trasferimento di proprietà.

[1] Si applicano le disposizioni dell'art. 19 del regolamento di condominio, sostituendo «condominio» con «*proprietario periodico*» e sostituendo il punto b del primo comma come segue: «*b) far conoscere al nuovo proprietario periodico il contenuto del presente regolamento delle comunioni e del regolamento di condominio che devono essere esplicitamente richiamati (o allegati) nel contratto pubblico di trasferimento*».

Art. 22 Frazionamento di proprietà.

[1] Si applicano le disposizioni dell'art. 20 del regolamento di condominio e in particolare quanto al terzo comma di detto articolo.

Art. 23 Assicurazioni.

[1] Si applicano, ove compatibili, le disposizioni degli articoli 21 e 22 del regolamento di condominio, integrate dai successivi commi.

[2] Tutti gli appartamenti in proprietà periodica e le relative comunioni di comproprietari devono essere coperti da assicurazione, con l'applicazione delle franchigie minime d'uso delle primarie compagnie di assicurazione:

- a) contro i danni da incendio e rischi complementari, l'immobile e gli arredi;
- b) contro il rischio di furto, i beni mobili asportabili dagli appartamenti;
- c) per i rischi di responsabilità civile (RCT) verso i proprietari periodici, gli occupanti, i visitatori e i terzi in genere e le loro cose, e verso l'eventuale personale dipendente;
- d) per il rischio degli infortuni dell'eventuale personale dipendente (RCO);

e) secondo quanto previsto eventualmente dell'articolo 16 dell'assemblea.

[3] Il consiglio delle comunioni, in ottemperanza al disposto del comma precedente, deve assicurare tutto quanto non coperto dai contratti assicurativi di cui agli articoli 21 e 22 del regolamento di condominio, mediante opportuni contratti assicurativi integrativi e/o nuovi contratti sostitutivi in accordo con l'amministrazione condominiale.

[4] L'assemblea generale dei proprietari periodici determina il capitale e i massimali da assicurare; l'amministratore sceglie l'istituto assicuratore e fa quanto altro necessario.

[5] La custodia e il rischio di sottrazioni, perdita o deterioramento dei beni dei singoli proprietari periodici, occupanti, visitatori e terzi in genere, introdotti negli appartamenti, restano ai predetti con conseguente esclusione di ogni responsabilità per le comunioni e/o per il gestore, salva tuttavia la facoltà di assicurazione ai sensi del punto e del secondo comma.

Art. 24 Organi delle comunioni.

[1] Gli organi di rappresentanza e di amministrazione delle comunioni sono l'*assemblea generale dei proprietari periodici*, le *assemblee delle singole comunioni*, il *consiglio delle comunioni*, l'*amministratore delle comunioni* e il *collegio sindacale*.

Art. 25 Assemblea generale dei proprietari periodici.

[1] L'assemblea generale rappresenta l'universalità dei proprietari periodici di Kastalia, e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge e al presente regolamento, obbligano tutti i comproprietari.

[2] L'assemblea è presieduta dall'*amministratore delle comunioni* o, in sua assenza, nell'ordine e con precedenza di anzianità di età: dal *vice amministratore*, da un *rappresentante di comunione*, da un *proprietario periodico*.

[3] Si applicano le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 24 del regolamento di condominio integrate dai successivi commi.

[4] La partecipazione all'assemblea e il voto possono avvenire per delega o per procura notarile conferita anche a persona estranea alla proprietà periodica.

[5] I proprietari periodici che non possono personalmente intervenire in assemblea possono manifestare la loro volontà in ordine alle delibere da adottare facendo pervenire per iscritto al presidente dell'assemblea il loro voto sui singoli punti all'ordine del giorno (*voto per corrispondenza*).

[6] Nel computo delle maggioranze s'intendono i senti in assemblea sia i proprietari periodici rappresentati per delega e/o per procura che quelli che esprimono il loro voto per corrispondenza anche su uno solo dei punti all'ordine del giorno.

[7] Le deleghe, le procure e le comunicazioni di voto per corrispondenza devono essere *allegate* al verbale dell'assemblea.

Art. 26 Assemblea generale ordinaria.

[1] L'assemblea generale ordinaria dei proprietari periodici è convocata una volta all'anno nel mese di aprile a Kastalia, in sala *Diana*.

[2] L'assemblea generale ordinaria dei proprietari periodici, in prima convocazione, deve precedere di un giorno e mezzo l'assemblea ordinaria di condominio di Kastalia (primo comma dell'art. 25 del regolamento di condominio) e, in seconda convocazione, deve precederla di mezza giornata.

[3] Nel caso in cui l'assemblea di condominio è convocata per le ore 17 del venerdì precedente il secondo sabato del mese di aprile, l'assemblea generale ordinaria dei proprietari periodici è convocata, in prima convocazione, per le ore 10 del giovedì precedente e, in seconda convocazione, per le ore 10 dello stesso giorno.

[4] Nel caso in cui l'assemblea di condominio è convocata per altra ora e giorno, sempre del mese di aprile, l'assemblea generale ordinaria dei proprietari periodici è convocata:

- in prima convocazione, per le ore 10 del giorno precedente e, in seconda convocazione, per le ore 10 dello stesso giorno, se quella di condominio è convocata in ore pomeridiane;
- in prima convocazione, per le ore 17 di due giorni prima e, in seconda convocazione, per le ore 17 del giorno precedente, se quella di condominio è convocata in ore antimeridiane.

[5] Si applicano all'assemblea generale ordinaria dei proprietari periodici le disposizioni dell'art. 25, commi 2, 6, 8, 9 e 10 del regolamento di condominio per l'assemblea ordinaria dei condomini.

[6] L'assemblea ordinaria è convocata, sentito il consiglio delle comunioni, dall'amministratore delle comunioni, mediante avviso affisso all'*albo ufficiale* del condominio presso il *ricevimento* di Kastalia e contenente l'indicazione del giorno e dell'ora della riunione e l'ordine del giorno degli argomenti da trattare, entro i cinque giorni successivi alla convocazione dell'assemblea ordinaria dei condomini di cui al terzo comma dell'art. 25 del regolamento di condominio.

[7] Fermo restando quanto sopra fissato sulle modalità della convocazione, l'amministratore delle comunioni invierà, senza formalità, al domicilio di tutti i proprietari periodici (risultanti tali dal libro di cui all'art. 34, comma 1, punto a) copia dell'avviso di convocazione dell'assemblea.

[8] L'ordine del giorno dell'assemblea deve essere redatto in modo chiaro e dettagliato per consentire ai proprietari periodici che lo desiderano di manifestare in modo agevole la loro volontà in ordine alle singole deliberazioni da adottare (*voto per corrispondenza* di cui al quinto comma dell'art. 25).

[9] L'assemblea generale ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con l'intervento di tanti membri che rappresentino i due terzi millesimali di tutti gli appartamenti in proprietà periodica e i due terzi dei partecipanti alla proprietà periodica. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti (sia personalmente che a mezzo delega, procura o voto per corrispondenza) e almeno la metà del valore millesimale degli appartamenti in proprietà periodica.

In seconda convocazione le deliberazioni sono valide qualunque sia il numero dei proprietari periodici presenti, rappresentati per delega o procura o votanti per corrispondenza, se riportano un numero di voti favorevoli che rappresentino il terzo dei partecipanti alla proprietà periodica e almeno un terzo del valore millesimale degli appartamenti in proprietà periodica di Kastalia, salvo il disposto del quarto e quinto comma dell'art. 1136 del codice civile.

[10] L'assemblea ordinaria fissa annualmente il valore convenzionale di *ricostruzione* degli appartamenti ai fini di quanto all'art. 31, comma 7, punti g e i.

[11] I documenti relativi al preventivo delle spese e al rendiconto devono essere posti a disposizione dei proprietari periodici nei quindici giorni precedenti l'assemblea ordinaria, nelle ore normali d'ufficio, presso l'amministrazione delle comunioni.

Copia conforme di detti documenti deve essere rilasciata, o trasmessa col mezzo richiesto (posta, telefax, corriere, etc.), dall'amministratore delle comunioni al proprietario periodico che ne faccia richiesta scritta, addebitandogliene le spese.

Art. 27 Assemblea generale straordinaria.

[1] L'assemblea generale straordinaria dei proprietari periodici è convocata tutte le volte che l'amministratore delle comunioni, sentito il consiglio delle comunioni, lo ritiene necessario od opportuno.

[2] L'assemblea generale straordinaria dei proprietari periodici deve essere altresì convocata tutte le volte

che viene convocata l'assemblea straordinaria di condominio e in questo caso essa ha luogo, in prima convocazione, la mattina del giorno precedente oppure il pomeriggio di due giorni prima con le modalità precisate al precedente art. 26 relativamente all'assemblea ordinaria.

[3] Circa le modalità della convocazione, sia in prima che in seconda convocazione, si applica all'assemblea straordinaria quanto al precedente art. 26 relativamente all'assemblea ordinaria.

[4] Si applicano all'assemblea straordinaria dei proprietari periodici le disposizioni dell'art. 26, dal secondo all'ultimo comma, del regolamento di condominio per l'assemblea straordinaria dei condomini.

Nel secondo comma la dizione «*da tanti condomini che rappresentino almeno un quinto del valore del complesso immobiliare*» si deve leggere «*da tanti proprietari periodici che rappresentino almeno un quinto del numero complessivo di periodi settimanali in godimento di tutti gli appartamenti in proprietà periodica*».

[5] Per le deliberazioni di modifica del presente regolamento si richiede, sia in prima che in seconda convocazione, il voto favorevole di tanti proprietari periodici che rappresentino almeno la metà del valore millesimale complessivo di tutti gli appartamenti in proprietà periodica e almeno la metà del numero complessivo di settimane in godimento.

Art. 28 Assemblee di comunione.

[1] L'assemblea di comunione rappresenta la totalità dei proprietari periodici di ciascun singolo appartamento delle Residenze Kastalia in proprietà periodica, e le sue deliberazioni, prese in conformità alla legge e al presente regolamento, obbligano tutti i comproprietari del rispettivo appartamento.

[2] Le assemblee di comunione di norma si identificano con l'assemblea generale dei proprietari periodici di cui agli articoli 25 e seguenti.

Gli oggetti all'ordine del giorno, di carattere generale e di interesse comune a tutti i proprietari periodici di Kastalia, vengono discussi collegialmente in sede di assemblea generale e votati, se del caso, con ripartizione dei voti per singola comunione.

Gli oggetti all'ordine del giorno, di carattere particolare e/o di interesse esclusivo dei comproprietari di ciascun singolo appartamento, vengono di norma discussi e votati ancora in sede di assemblea generale ma sempre con ripartizione dei voti per singola comunione.

Tuttavia, su richiesta anche di uno solo dei suoi membri, ciascuna assemblea di comunione deve riunirsi separatamente, lo stesso giorno dell'assemblea generale, in ora immediatamente precedente o seguente.

[3] Il presidente dell'assemblea generale, su richiesta

di almeno quattro membri di quattro diverse comunioni, deve sospendere l'assemblea generale, per un tempo tassativamente e insindacabilmente da lui stesso fissato, onde permettere riunioni separate delle singole assemblee di comunione.

[4] Per quanto riguarda modalità di costituzione, sia in prima che in seconda convocazione, numero legale, maggioranze richieste per la validità delle deliberazioni, e quant'altro, valgono, per le singole assemblee di comunione, le norme stabilite per l'assemblea generale dei proprietari periodici.

[5] Ciascuna assemblea di comunione è presieduta dal *rappresentante della comunione* di cui al quarto comma dell'art. 27 del regolamento di condominio e al secondo comma dell'art. 31 del presente regolamento delle comunioni.

Art. 29 Diritto di partecipazione all'assemblea.

[1] Per essere ammessi all'assemblea, i proprietari periodici devono risultare tali da annotazioni sul *libro dei proprietari periodici* (primo comma, punto a, dell'art. 34 del presente regolamento delle comunioni) e sul *libro dei condomini* (primo comma, punto a, dell'art. 32 del regolamento di condominio) effettuata almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea, ed essere in regola col pagamento dei contributi nei termini e nei modi previsti (art. 36).

[2] Si applicano all'assemblea generale dei proprietari periodici e alle assemblee di comunione le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 27 del regolamento di condominio per l'assemblea dei condomini, sostituendo «*libro dei condomini*» con «*libro dei proprietari periodici*».

Art. 30 Verbali di assemblea.

[1] Le deliberazioni dell'assemblea generale devono constare da verbale sottoscritto da chi ha presieduto l'assemblea e dal segretario.

[2] Le deliberazioni delle singole assemblee di comunione, sottoscritte dai rispettivi rappresentanti di comunione e da almeno un altro membro della comunione oppure dal segretario, devono essere riportate nel verbale di cui al precedente comma.

[3] Si applicano le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'art. 28 del regolamento di condominio.

[4] Copia conforme ed integrale del verbale dell'assemblea generale e delle singole assemblee di comunione deve essere rilasciata, o trasmessa col mezzo richiesto (posta, telefax, corriere, etc.) dall'amministratore delle comunioni al proprietario periodico che ne faccia richiesta scritta, addebitandogliene le spese.

Art. 31 Consiglio delle comunioni e amministrazioni

[1] Il consiglio delle comunioni è costituito dai *rappresentanti delle comunioni* delle Residenze Kastalia proprietà periodica. Il numero dei suoi membri è pertanto variabile e dipende dal numero degli appartamenti in proprietà periodica.

[2] Il *rappresentante della comunione*, anche estraneo alla proprietà periodica e al condominio di Kastalia, designato dai proprietari periodici del singolo appartamento. Una stessa persona fisica può essere *rappresentante* anche di più comunioni e in seno all'assemblea condominiale (quarto comma dell'art. 27 del regolamento di condominio) ha tanti voti quante sono le comunioni che rappresenta.

I *rappresentanti delle comunioni* partecipano all'assemblea generale dei proprietari periodici (art. 25 e seguenti del presente regolamento) con diritto di parola e di voto se sono proprietari periodici, ma soltanto col diritto di parola se estranei alla proprietà periodica.

[3] Il consiglio elegge tra i suoi membri l'*amministratore* e il *vice amministratore delle comunioni*, ed eventualmente un *segretario*.

L'assemblea generale dei proprietari periodici fissa la retribuzione dell'amministratore e del vice amministratore ed eventualmente anche un'indennità di presenziamento per i consiglieri. Essi hanno inoltre diritto al rimborso di tutte le spese documentate sostenute per l'espletamento dell'incarico.

[4] Per la validità delle deliberazioni del consiglio delle comunioni si richiede la presenza effettiva di almeno la metà dei suoi membri in carica e il voto favorevole della maggioranza dei presenti; in caso di parità prevale il voto di chi presiede.

[5] Il consiglio delle comunioni è convocato tutte le volte che l'amministratore lo ritiene necessario od opportuno. L'avviso di convocazione deve essere esteso al collegio sindacale.

Nei casi di urgenza o di necessità, l'amministratore ha la facoltà di raccogliere il parere dei consiglieri (*rappresentanti delle comunioni*) sui provvedimenti che intende adottare comunicando separatamente, anche col telefono o con altri mezzi, con ciascuno di essi.

[6] Il consiglio delle comunioni è l'organo esecutivo di tutte le deliberazioni sia dell'assemblea generale dei proprietari periodici che delle singole assemblee di comunione ed è investito dei poteri per la conduzione ordinaria e straordinaria di tutte le comunioni di proprietari periodici di Kastalia; è altresì l'organo consultivo dell'amministratore delle comunioni e delibera sugli oggetti sottoposti al suo esame dall'amministratore stesso nell'ambito dei poteri a lui attribuiti dal presente regolamento e dalle deliberazioni dell'assemblea generale.

[7] Il consiglio delle comunioni, nel rispetto del presente regolamento delle comunioni e del regolamento di condominio di Kastalia, deve assicurare l'ordinaria amministrazione e, anche se eccedente l'ordinaria amministrazione, in particolare quanto segue:

- a) redigere il rendiconto annuale delle entrate e delle spese dell'esercizio chiuso, da sottoporre all'assemblea generale ordinaria;
- b) redigere il preventivo delle entrate e delle spese per l'anno successivo e la loro ripartizione con le modalità previste agli articoli 15 e 16, da sottoporre all'assemblea generale ordinaria;
- c) riscuotere i contributi alle spese dai proprietari peridici ed erogare le spese occorrenti per l'amministrazione e il godimento degli appartamenti;
- d) fissare annualmente la misura delle diverse penalità previste nel presente regolamento;
- e) fissare annualmente la misura del deposito cauzionale da versare alla consegna dell'appartamento (art. 14);
- f) redigere il listino dei servizi di manutenzione e degli addebiti relativi a danneggiamenti, sostituzioni, pulizie e quant'altro, eventualmente in accordo con l'amministrazione condominiale o col *gestore*;
- g) chiedere affidamenti bancari, a nome delle comunioni, sino ad un massimo dell'1% del valore di ricostruzione degli appartamenti (art. 26, comma 10);
- h) disciplinare l'uso degli appartamenti in proprietà periodica in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i comproprietari periodici con facoltà di sospendere o ridurre eventualmente, in toto o in parte, una data prestazione non di primaria importanza e/o un servizio nei periodi di minore occupazione o per cause di forza maggiore;
- i) deliberare, quando se ne ravvisi l'opportunità, anche in assenza di preventiva delibera assembleare, misure tendenti ad assicurare un miglioramento dei servizi e del godimento degli appartamenti o delle cose comuni, anche se comportanti innovazioni e migliorie, ma sempre nei limiti di spesa dell'1% del valore di ricostruzione degli appartamenti (art. 26, comma 10);
- l) eseguire lavori di manutenzione straordinaria non de-lliberati dall'assemblea o non previsti da un preventivo di spesa approvato, soltanto nel caso rivestino carattere di urgenza e con l'obbligo di riferirne alla prima assemblea;
- m) curare i rapporti col condominio di Kastalia, partecipando alle relative assemblee, riunioni e quant'altro;
- n) fare quant'altro necessario o semplicemente opportuno per l'interesse dei proprietari periodici nei limiti imposti dalla legge, dal presente regolamento e dal regolamento di condominio di Kastalia.

[8] Il consiglio delle comunioni può assumere obbli-

gazioni per gli appartamenti in proprietà periodica e per i comproprietari periodici, ma soltanto entro i limiti del preventivo debitamente approvato e di un ammontare supplementare massimo pari al 20% di detto preventivo nel suo complesso; ciò può costituire oggetto di una richiesta di versamento supplementare di contributi ai proprietari periodici.

[9] Il consiglio delle comunioni deve convocare senza indugio l'assemblea generale straordinaria qualora le spese, nel loro complesso, eccedano più del 20% di quanto preventivato per l'esercizio finanziario in corso.

[10] Fino a quando il preventivo delle spese per l'anno in corso non sia stato approvato, pur avendo avuto inizio l'esercizio finanziario, possono essere richiesti contributi, assunte obbligazioni ed erogate spese sulla base di un preventivo annuale che compori una spesa globale entro i limiti del preventivo annuale relativo all'esercizio precedente aumentato del 20%.

[11] L'amministratore delle comunioni ha, tra le altre, la facoltà di autorizzare il *gestore*:

- a) nei casi di forza maggiore o per motivi di natura organizzativa o tecnica, a spostare occasionalmente il godimento dei periodi di pertinenza in altri appartamenti con caratteristiche analoghe a quelli di proprietà;
- b) a cedere in locazione settimanale o periodica, oppure ad utilizzare nella gestione alberghiera, per conto della rispettiva comunione, i singoli appartamenti nei periodi non in godimento di cui all'art. 7, dietro pagamento di un corrispettivo che, al netto delle spese, va devoluto al fondo comune di cui al primo comma dell'art. 35.

[12] Si applicano al consiglio delle comunioni le disposizioni dell'art. 29, commi 4, 5, 6, 9, 10, 11, 13 e 14 del regolamento di condominio per il consiglio di amministrazione.

Art. 32. Firma e rappresentanza.

[1] La rappresentanza delle comunioni spetta con firma libera all'amministratore delle comunioni per l'esecuzione di tutte le deliberazioni del consiglio delle comunioni nonché delle deliberazioni dell'assemblea generale dei proprietari periodici nell'ambito dei poteri a lui attribuiti dall'assemblea stessa.

[2] Si applicano all'amministratore delle comunioni le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 30 del regolamento di condominio relative all'amministratore del condominio.

Art. 33 Collegio sindacale.

[1] Si applicano le disposizioni dell'art. 31 del regolamento di condominio.

[2] Il collegio sindacale delle comunioni, su deliberazione dell'assemblea generale delle comunioni e previa accettazione esplicita della carica da parte degli interessati, può eventualmente identificarsi con il collegio sindacale in carica del condominio delle Residenze Kastalia.

Art. 34 Atti delle comunioni.

[1] Devono essere tenuti i seguenti libri:

- a) il «libro dei proprietari periodici» nel quale devono essere indicati nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio eletto (di cui all'art. 18 del regolamento di condominio), quote millesimali di proprietà (di cui alla tabella «D») di tutti i proprietari periodici, nonché il diritto di partecipare o meno all'assemblea (art. 28 del presente regolamento); detto libro può, eventualmente, a discrezione del consiglio delle comunioni, identificarsi con il libro dei condomini (di cui all'art. 32 del regolamento di condominio) previa annotazione su questo delle quote millesimali di proprietà di cui alla tabella «D» annessa al presente regolamento;
- b) il «libro dell'assemblea generale dei proprietari periodici»;
- c) il «libro del consiglio delle comunioni»;
- d) il «libro del collegio sindacale delle comunioni» che, nel caso di applicazione del secondo comma dell'art. 33, si identifica con il «libro del collegio sindacale del condominio»;
- e) il «libro degli inventari» relativo agli arredi, corredi e dotazioni di proprietà di ciascuna singola comunione;
- f) i «libri della contabilità».

[2] Si applicano le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 32 del regolamento di condominio.

Art. 35 Fondo comune e fondi di riserva.

[1] Per provvedere alle spese relative alla gestione ordinaria deve essere costituito un fondo comune per ciascuna comunione.

[2] Per provvedere alla manutenzione straordinaria, o ad altre esigenze prevedibili o imprevedibili, con deliberazione dell'assemblea generale, possono essere costituiti fondi di riserva con contributi calcolati come supplemento percentuale dei contributi ordinari.

[3] L'amministrazione e la gestione dei vari fondi devono essere tenute assolutamente separate.

[4] Gli importi dei vari fondi devono essere depositati in uno o più conti correnti aperti presso istituti di credito scelti dall'amministratore, sentito il consiglio delle comunioni.

[5] Dai fondi di cui ai precedenti commi devono essere prelevati i contributi per i fondi del condominio di cui all'art. 33 del regolamento di condominio.

Art. 36 Esercizio finanziario, pagamento delle quote morosità.

[1] Si applicano le disposizioni degli articoli 34 e del regolamento di condominio, integrate da quanto ai successivi commi.

[2] Convenzionalmente, ove occorra, l'inizio del servizio finanziario si può far coincidere con l'inizio del periodo di Capodanno (28 o 29 dicembre, art. 5) e termine si può far coincidere col termine del periodo Natale (28 o 29 dicembre, art. 4).

[3] I contributi devono essere pagati annualmente in unica soluzione anticipata, con le modalità fissate dal consiglio delle comunioni:

- per le settimane dalla 18^a alla 42^a, entro il 31 marzo
- per le settimane dalla 43^a alla 17^a dell'anno successivo entro il 30 settembre.

[4] La sanzione pecuniaria, di cui al secondo comma dell'art. 35 del regolamento di condominio, per i casi di pagamento ritardato, è a favore del fondo comune di cui al primo comma dell'art. 35 del presente regolamento.

[5] Al proprietario periodico non in regola con il pagamento dei contributi nei termini e nei modi previsti, non è permesso partecipare all'assemblea (art. 28) e non viene consegnata la chiave dell'appartamento in modo da impedirgli di godere i beni in comunione per il periodo di competenza.

La mancata consegna della chiave e il conseguente mancato godimento dell'appartamento non limitano l'applicazione delle disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 35 del regolamento di condominio.

[6] Nel caso di mora, l'amministratore può, o su completa discrezione, far locare l'appartamento per il periodo di godimento esclusivo del proprietario periodico moroso, a sue spese, imputando l'eventuale ricavo della locazione, al netto delle spese, in deduzione di quanto dovuto dal proprietario moroso.

A tal fine, i proprietari periodici conferiscono, con l'accettazione del presente regolamento, mandato irrevocabile all'amministratore delle comunioni.

La mancata locazione non può in alcun caso essere invocata dal proprietario periodico a fondamento di sue eventuali pretese o contropretese nei confronti delle comunioni o del suo amministratore.

Art. 37 Vertenze, arbitrato e sanzioni.

[1] Si applicano le disposizioni degli articoli 36 e 37 del regolamento di condominio, integrate da quanto ai successivi commi.

[2] A parziale modifica di quanto al secondo comma dell'art. 37 del regolamento di condominio, l'ammontare della sanzione pecuniaria, a carico del proprietario perio-

note e
4 e 35
di suc-
ell'e-
c del
e il
lo di
nte,
dal
20;
vo,
na
di
ui
o.
a-
m
m
a
o
e

di co responsabile (o suo avente causa), a favore del fondo comune, è pari ad una percentuale non inferiore al 20% e non superiore al 60% dell'ammontare delle spese condonabili dovute per l'anno in corso dal proprietario pendente responsabile e relative ad una settimana di godimento.

[3] Nel caso di infrazione alle norme del presente regolamento delle comunioni, la sanzione pecuniaria deve essere versata nel fondo comune della relativa comunione. Nel caso di infrazione alle norme del regolamento di condominio, la sanzione pecuniaria deve essere versata nel fondo comune del condominio.

Art. 38 Gestione alberghiera.

[1] Si applicano le disposizioni dell'art. 38, commi 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del regolamento di condominio.

[2] I proprietari periodici riconoscono che per l'efficienza e l'economicità dei servizi è necessaria una loro gestione unitaria e dichiarano di voler tale gestione unitaria così come disciplinata dal presente regolamento delle comunioni e dal regolamento di condominio, sia per i servizi già individuati e programmati, sia per quelli eventualmente deliberati dalle assemblee in qualsiasi tempo.

Art. 39 Amministrazione delle comunioni delegata a terzi.

[1] Su mandato dell'assemblea generale dei proprietari periodici, l'amministratore delle comunioni può delegare, in toto o in parte, l'incarico di amministrare

le comunioni all'amministratore del condominio il quale a sua volta può delegare detto incarico a terzi, ai sensi dell'art. 41 del regolamento di condominio.

Art. 40 Norme transitorie.

[1] Le disposizioni del primo comma dell'art. 44 del regolamento di condominio si applicano, sia alle tabelle «A», «B», «C», «D» annesse al regolamento di condominio stesso, che alla tabella «D» annessa al presente regolamento delle comunioni.

[2] Si applicano le disposizioni del secondo e terzo comma dell'art. 44 del regolamento di condominio.

[3] Inizialmente tutte le funzioni e i poteri attribuiti dal presente regolamento delle comunioni all'assemblea generale delle comunioni sono assunte dalla STAI Srl (o suo avente causa). Pertanto, in tutti gli articoli del presente regolamento delle comunioni, le dizioni «assemblea generale dei proprietari periodici», «assemblee di singole comunioni», «consiglio delle comunioni», «amministratore delle comunioni», etc., si devono leggere «STAI Srl» (o suo avente causa). Ciò fino a quando non siano stati stipulati tanti contratti definitivi di compravendita di quote settimanali di proprietà periodica che rappresentino più dei due terzi del valore complessivo millesimale di almeno dieci comunioni (10 appartamenti) di Residenze Kastalia in proprietà periodica, e comunque non prima del 31 dicembre 2000 e non oltre il 31 dicembre 2010.

Successivamente detti poteri passeranno automaticamente all'assemblea generale dei proprietari periodici che sarà convocata dalla STAI Srl entro sessanta giorni dal verificarsi delle condizioni dette.

Tabella «A» - Periodo di Natale

Inizio e termine del periodo di Natale per il 1° turno

Giorni del mese di dicembre																
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu
	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do
		Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa
			Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve
				Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi
					Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me

Calendario perpetuo del giorno d'inizio del periodo di Natale per il 1° turno

Giorni di sabato del mese di dicembre												
11	12	13	14	15	16	17	1993	1998	1997	1996	2001	1995
1999	2009	2003	2002	2007	2000	2008	2004	2015	2008	2013	2012	2000
2010	2026	2014	2019	2018	2017	2018	2010	2026	2014	2019	2018	2017

Inizio e termine del periodo di Natale per il 2° turno

Giorni del mese di dicembre																	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me
	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma
		Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu
			Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do
				Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa
					Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve
						Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi
							Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me
								Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma
									Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu
										Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do
											Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa
												Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve
													Do	Lu	Ma	Me	Gi
														Do	Lu	Ma	Me
															Do	Lu	Ma
																Do	Lu
																	Do

Calendario perpetuo del giorno d'inizio del periodo di Natale per il 2° turno

Giorni di domenica del mese di dicembre												
12	13	14	15	16	17	18	1993	1998	1997	1996	2001	1995
1999	2009	2003	2002	2007	2000	2008	2004	2015	2008	2013	2012	2000
2010	2026	2014	2019	2018	2017	2018	2010	2026	2014	2019	2018	2017

Per l'uso della tabella vedasi anche quanto all'art. 4.

Tabella «B» - Periodo di Capodanno

Inizio e termine del periodo di Capodanno per il 1° turno																	
Giorni di dicembre		Giorni del mese di gennaio															
28	29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa						
Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve						
Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Me	Me	Me	Me	Me	Me
Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Do	Do	Do	Do	Do	Do
Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa	Sa
Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Me	Me	Me	Me	Me	Me
Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Ma	Ma	Ma	Ma	Ma	Ma

Inizio e termine del periodo di Capodanno per il 1° turno														
Giorni di sabato del mese di gennaio														
8	9	10	11	12	13	14								
1994	1999	1998	1997	2002	1996	1995								
2000	2010	2004	2003	2008	2001	2006								
2005	2016	2009	2014	2013	2007	2012								
2011	2027	2015	2020	2019	2018	2017								

Inizio e termine del periodo di Capodanno per il 2° turno																	
Giorni di dicembre			Giorni del mese di gennaio														
29	30	31	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do						
Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Do	Do	Do	Do	Do
Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Do	Do	Do	Do
Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Do	Do	Do
Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Do	Do	Do	Do	Do	Do
Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Do	Do	Do	Do	Do
Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do	Lu	Ma	Me	Do	Do	Do	Do

Calendario perpetuo del giorno di <i>termina</i> del periodo di Capodanno per il 2° turno														
Giorni di domenica del mese di gennaio														
9	10	11	12	13	14	15								
1994	1999	1998	1997	2002	1996	1995								
2000	2010	2004	2003	2008	2001	2006								
2005	2016	2009	2014	2013	2007	2012								
2011	2027	2015	2020	2019	2018	2017								

Per l'uso della tabella vedasi anche quanto all'art. 5.

Tabella «C» - Calendario perpetuo del periodo di Pasqua

Anno	Settimane	Pasqua	1° turno		2° turno	
			Inizio	Termine	Inizio	Termine
1993	14 ^a e 15 ^a	11 aprile	3 aprile	17 aprile	4 aprile	18 aprile
1994	13 ^a e 14 ^a	3 aprile	26 marzo	9 aprile	27 marzo	10 aprile
1995	14 ^a e 15 ^a	16 aprile	8 aprile	22 aprile	9 aprile	23 aprile
1996	13 ^a e 14 ^a	7 aprile	30 marzo	13 aprile	31 marzo	14 aprile
1997	12 ^a e 13 ^a	30 marzo	22 marzo	5 aprile	23 marzo	6 aprile
1998	14 ^a e 15 ^a	12 aprile	4 aprile	18 aprile	5 aprile	19 aprile
1999	13 ^a e 14 ^a	4 aprile	27 marzo	10 aprile	28 marzo	11 aprile
2000	16 ^a e 17 ^a	23 aprile	15 aprile	29 aprile	16 aprile	30 aprile
2001	14 ^a e 15 ^a	15 aprile	7 aprile	21 aprile	8 aprile	22 aprile
2002	12 ^a e 13 ^a	31 marzo	23 marzo	6 aprile	24 marzo	7 aprile
2003	15 ^a e 16 ^a	20 aprile	12 aprile	26 aprile	13 aprile	27 aprile
2004	14 ^a e 15 ^a	11 aprile	3 aprile	17 aprile	4 aprile	18 aprile
2005	12 ^a e 13 ^a	27 marzo	19 marzo	2 aprile	20 marzo	3 aprile
2006	14 ^a e 15 ^a	16 aprile	8 aprile	22 aprile	9 aprile	23 aprile
2007	13 ^a e 14 ^a	8 aprile	31 marzo	14 aprile	1 aprile	15 aprile
2008	11 ^a e 12 ^a	23 marzo	15 marzo	29 marzo	16 marzo	30 marzo
2009	14 ^a e 15 ^a	12 aprile	4 aprile	18 aprile	5 aprile	19 aprile
2010	13 ^a e 14 ^a	4 aprile	27 marzo	10 aprile	28 marzo	11 aprile
2011	16 ^a e 17 ^a	24 aprile	16 aprile	30 aprile	17 aprile	1 maggio
2012	13 ^a e 14 ^a	8 aprile	31 marzo	14 aprile	1 aprile	15 aprile
2013	12 ^a e 13 ^a	31 marzo	23 marzo	6 aprile	24 marzo	7 aprile
2014	15 ^a e 16 ^a	20 aprile	12 aprile	26 aprile	13 aprile	27 aprile
2015	13 ^a e 14 ^a	5 aprile	28 marzo	11 aprile	29 marzo	12 aprile
2016	12 ^a e 13 ^a	27 marzo	19 marzo	2 aprile	20 marzo	3 aprile
2017	14 ^a e 15 ^a	16 aprile	8 aprile	22 aprile	9 aprile	23 aprile
2018	12 ^a e 13 ^a	1 aprile	24 marzo	7 aprile	25 marzo	8 aprile
2019	15 ^a e 16 ^a	21 aprile	13 aprile	27 aprile	14 aprile	28 aprile
2020	14 ^a e 15 ^a	12 aprile	4 aprile	18 aprile	5 aprile	19 aprile
2021	13 ^a e 14 ^a	4 aprile	27 marzo	10 aprile	28 marzo	11 aprile
2022	15 ^a e 16 ^a	17 aprile	9 aprile	23 aprile	10 aprile	24 aprile
2023	13 ^a e 14 ^a	9 aprile	1 aprile	15 aprile	2 aprile	16 aprile
2024	12 ^a e 13 ^a	31 marzo	23 marzo	6 aprile	24 marzo	7 aprile
2025	15 ^a e 16 ^a	20 aprile	12 aprile	26 aprile	13 aprile	27 aprile
2026	13 ^a e 14 ^a	5 aprile	28 marzo	11 aprile	29 marzo	12 aprile
2027	12 ^a e 13 ^a	28 marzo	20 marzo	3 aprile	21 marzo	4 aprile
2028	15 ^a e 16 ^a	16 aprile	8 aprile	22 aprile	9 aprile	23 aprile
2029	12 ^a e 13 ^a	1 aprile	24 marzo	7 aprile	25 marzo	8 aprile
2030	15 ^a e 16 ^a	21 aprile	13 aprile	27 aprile	14 aprile	28 aprile

Nota. La Pasqua cade nel periodo compreso tra il 22 marzo (Pasqua bassa) e il 25 aprile (Pasqua alta). La prima Pasqua prossima ventura al limite più basso (22 marzo) si avrà nell'anno 2285 (***) e la prima al limite più alto (25 aprile) si avrà nell'anno 2038 (*), come segue.

2038*	16 ^a e 17 ^a	25 aprile	17 aprile	1 maggio	18 aprile	2 maggio
2285***	11 ^a e 12 ^a	22 marzo	14 marzo	28 marzo	15 marzo	29 marzo

Per l'uso della tabella vedasi anche quanto all'art. 6.

Tabella «D» - Valori millesimali delle Residenze Kastalia in proprietà periodica

Periodi	Durata giorni	Indice valore	Valori millesimali										Esempio di valori millesimali nell'ipotesi di 50 settimane vendute		Esempio di valori millesimali nell'ipotesi di 25 settimane vendute			
			221	226	229	255	256	257	258	259	24,21	43,04	—	—				
Numero dell'appartamento		221	226	229	255	256	257	258	259									
Numero nominale di posti letto (**)		6	4	6	4	4	6	6	4									
Superficie ai fini edilizi (mq)		71	47	71	47	47	71	71	47									
Superficie catastrale (mq)		60,44	38,98	60,62	38,98	38,86	61,63	61,63	39,45									
Superficie dipendenze (mq):																		
- balcone		—	—	—	3,85	3,85	7,83	7,83	3,82									
- veranda		20	20	20	20	20	20	20	19,12									
- giardino e strada privata		476,68	216,70	177,82	637,15	197,29	244,04	213,61	116,46									
Coefficiente (articoli 15 e 16) (*)		1,35	1,00	1,35	1,00	1,00	1,35	1,35	1,00									
Valori millesimali																		
Natale	14	26															24,21	—
Capodanno	14	34															31,66	43,04
2ª-10ª settim.	7	10															9,31	—
Pasqua	14	40															37,24	50,63
11ª-17ª sett. (**)	7	10															9,31	12,66
18ª settimana	7	12															11,17	15,19
19ª-20ª settim.	7	15															13,97	—
21ª settimana	7	17															15,83	21,52
22ª settimana	7	20															18,62	25,32
23ª settimana	7	22															20,48	27,85
24ª settimana	7	25															23,28	31,65
25ª settimana	7	31															28,86	39,24
26ª settimana	7	36															33,52	45,57
27ª settimana	7	40															37,24	50,63
28ª settimana	7	43															40,04	54,43
29ª settimana	7	45															41,90	56,96
30ª settimana	7	50															46,55	63,29
31ª-33ª settim.	7	56															52,14	70,89
34ª settimana	7	50															46,55	63,29
35ª settimana	7	45															41,90	56,96
36ª settimana	7	40															37,24	50,63
37ª settimana	7	30															27,93	37,97
38ª settimana	7	20															18,62	—
39ª settimana	7	18															16,74	22,78
40ª settimana	7	16															14,90	—
41ª settimana	7	14															13,04	17,72
42ª settimana	7	12															11,17	—
43ª-49ª settim.	7	10															9,31	—
Totali		1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	1000,00	24,21	43,04

La compilazione della presente tabella con i valori millesimali via via aggiornati implica la conoscenza delle settimane vendute e come tali effettivamente in godimento (quarto comma dell'art. 9)

(*) Nel caso di numero effettivo di posti letto diverso (in più o in meno) dal nominale, ai fini di quanto agli articoli 15 e 16, si applica il maggiore dei coefficienti di cui al quarto comma dell'art. 15.
 (***) Le settimane comprese tra l'11ª e la 17ª possono essere aggiunte al periodo di Pasqua, ma non possono essere oggetto di compravendita disgiunta (terzo comma dell'art. 6).

Per l'uso della tabella vedasi anche quanto all'art. 9.

Avvertenza: la presente tabella è soggetta a modifiche ed integrazioni ed è da considerare come bozza puramente indicativa (art. 40 del presente regolamento e art. 44 del regolamento di condominio).