

REGOLAMENTO

DEL COMPLESSO RICETTIVO E RESIDENZIALE



PREMESSA

Il presente Regolamento, corredata dalle tabelle millesimali richiamate, risulterà allegato al verbale della assemblea condominiale che lo avrà approvato ad unanimità; lo stesso documento andrà a sostituire integralmente il Regolamento che risulta allegato agli atti di compravendita sino a questa data registrati.

Questo Regolamento non modificherà eventuali servitù attive e passive predisposte dalla Società costruttrice e che risulteranno riportate nei singoli atti notarili già sottoscritti.

Rivestono la qualità di proprietari ovvero condomini, coloro che sono titolari del diritto di proprietà su una o più unità immobiliari del complesso residenziale il tutto nelle quote proporzionali che risulteranno indicate nelle tabelle dei millesimi indicate a questo documento e di cui ne formano parte integrante.

Art. 1 - OBBLIGATORIETA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento definisce le modalità di uso e manutenzione ordinaria e straordinaria, dei servizi e degli impianti secondo le modalità descritte nei successivi articoli del presente Regolamento condominiale regolando per quanto necessario e salvo successive integrazioni, la suddivisione delle spese.

L'intero compendio immobiliare denominato è sito in Cecina, con ingresso principale dalla Via Gorizia, civico 2 ed altri ed è composto da tre complessi edilizi: il primo formato da 25 appartamenti a destinazione residenziale ed uso c.d. "Casa Albergo Vacanze" (struttura da ora denominata anche "CAV" o "A"); il secondo formato da più edifici unitariamente destinati ad attività turistico ricettiva ed alloggio, anche con servizio bar e ristorazione (struttura da ora denominata anche "RTA" o "B"); il terzo composto da una superficie fondiaria ed edificabile in cui sono anche presenti edifici in disuso (parte da ora denominata anche "area edificabile" o "C").

All'interno dell'intera area in cui risiedono le tre citate strutture sono inoltre presenti impianti e parti, anche comuni e/o asserviti da servitù, destinati al funzionamento dell'illuminazione, dell'irrigazione con il relativo impianto di sollevamento, alla distribuzione dell'acqua, alla necessaria viabilità, ai posti auto, ecc.



Le tre strutture prima descritte sono meglio rappresentate nella PLANIMETRIA DELLE STRUTTURE allegata (doc 1).

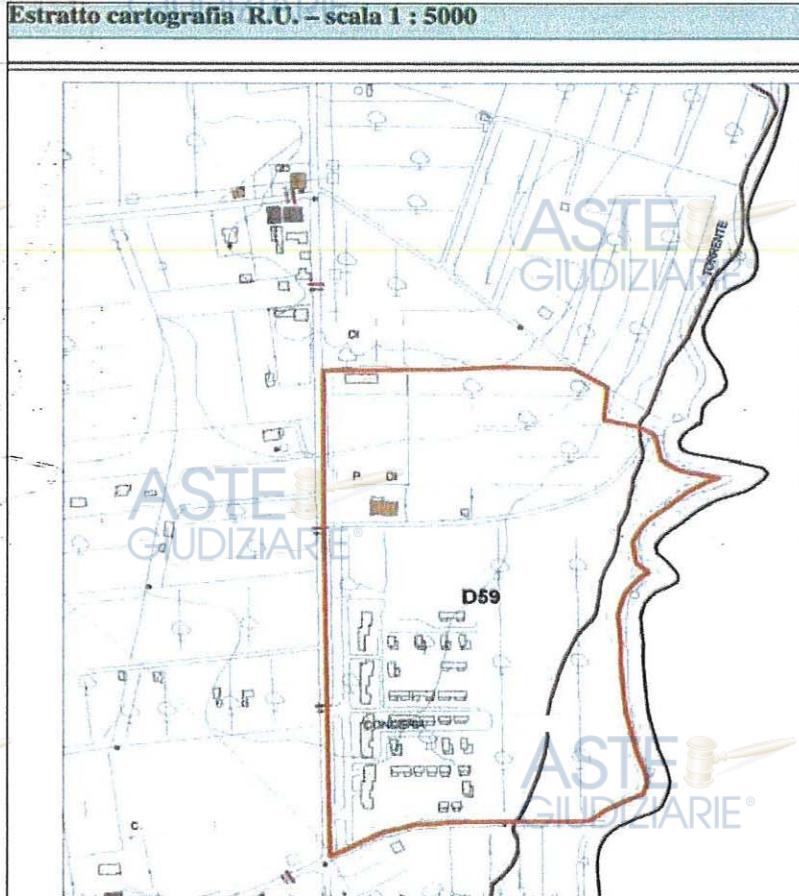
Si sottolinea che le unità immobiliari facenti parte della struttura RTA (B) debbano considerarsi facenti parte di un complesso edilizio funzionalmente unitario ed aperto al pubblico, collocate all'interno di un più ampio complesso edilizio a prevalente destinazione residenziale e turistica.

Tenuto conto di quanto sopra i gestori della struttura RTA che si prevede ospiterà persone con frequente turnazione, dovranno impegnarsi a far rispettare il presente Regolamento agli ospiti al fine di evitare qualsiasi pericolo di danno agli impianti e parti comuni, agli immobili ed alle persone che vi abitano, ad evitare attività e comportamenti che possano ritenersi lesivi del decoro mantenendo un contegno complessivo idoneo ad esprimere la dignità del luogo ed a garantire la civile convivenza e la tranquillità all'interno del Condominio.

Tutte le strutture di cui si tratta nel presente documento sono ricomprese nell'estratto cartografico sotto riprodotto.

Aste Giudiziarie

Estratto cartografia R.U. – scala 1 : 5000



2.1. Parti, cose ed impianti comuni a tutte le strutture o alcune di esse

Con espresso riferimento alla indicazione delle parti comuni ed alla ripartizione delle spese previste, le parti ed impianti di proprietà ed uso comune a tutti i Condomini devono intendersi qui di seguito elencate:

- impianti e parti comuni ad A, B e C:

1 - i muri, gli accessi a strade comuni e le strutture che confinano con la Via Gorizia;

2 - la viabilità esterna alle singole strutture e che non risulterà ricompresa in parti di specifica competenza di una parte delle stesse o in proprietà privata;

3 - l'impianto di rilancio dal pozzo per l'irrigazione delle aree esterne;

4 - gli impianti elettrici a servizio di quanto sopra.

- impianti e parti comuni ad A e B:

5 - gli accessi a strade comuni ad A e B;

6 - gli impianti elettrici a servizio di quanto sopra;

7 - l'intera viabilità esterna che non risulterà ricompresa in parti di specifica competenza di una parte delle strutture o in proprietà privata;

8 - le zone inerbate, le siepi, le piante a dimora poste nelle zone comuni;

9 - in generale tutte le parti costitutive di ogni locale tecnologico presente e relativo agli impianti comuni prima descritti (es.: locali quadri e contatori elettrici);

10 - la rete fognaria bianca e nera comune fino ai punti di diramazione degli impianti ai locali di uso esclusivo dei condomini o parte di essi;

2.2 Partecipazione alle spese

Tutti i condomini debbono partecipare alle spese necessarie per assicurare il funzionamento degli impianti comuni e preservare in condizioni di comodità e decoro le parti comuni, nonché alle spese necessarie per le opere di rinnovazione validamente deliberate dall'assemblea.

2.3. Suddivisione delle spese

I) spese ordinarie e straordinarie di esclusiva competenza del fabbricato CAV:

-le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle parti comuni della CAV, alla viabilità pedonale che collega gli alloggi, così come quelle per la pulizia delle parti comuni, del verde in generale e dei vari servizi, anche quelle inerenti i parcheggi scoperti di pertinenza della CAV ed ogni altra spesa sempre di competenza della CAV in relazione a tutto ciò che è ricompreso nella PLANIMETRIA PARTI COMUNI CAV-CAV/RTA (doc. 2) (se non espressamente richiamato ad altra/diversa competenza: es.: VIABILITA' COMUNE CAV/RTA, ecc.), saranno

ripartite tra le uu.ii. che la compongono per quote millesimali come emergenti dalla TABELLA GENERALE CAV.

-le manutenzioni ai singoli edifici facenti parte della struttura CAV (es.: restauro o manutenzioni sulla copertura, sui muri maestri ed i suoi accessori nonché le opere, le installazioni e manufatti che sono indispensabili alla conservazione ed all'uso di ogni edificio) saranno di competenza esclusiva delle rispettive proprietà; in caso di due o più appartamenti costituenti un unico edificio come individuati nella PLANIMETRIA EDIFICI CAV (doc 3), le spese saranno suddivise sulla base dei millesimi proposti dalla TABELLA MANUTENZIONE SINGOLI EDIFICI CAV.

II) spese ordinarie e straordinarie di esclusiva competenza del fabbricato RTA:

- tutte le spese di manutenzione relative agli edifici della RTA ed alle parti comuni della stessa struttura, quali, ad esempio, quelle per la viabilità pedonale che collega gli alloggi così come quelle per la pulizia delle parti comuni, dei vari impianti e servizi, saranno supportate dal proprietario e/o gestore della struttura ed eventualmente ripartite all'interno con le modalità che riterrà opportuno adottare.

III) spese ordinarie e straordinarie di competenza per le parti comuni tra i fabbricati CAV e RTA:

- le spese di manutenzione relative alle parti comuni tra i fabbricati CAV e RTA quali, ad esempio, la manutenzione della corte prospiciente l'entrata principale del condominio, del cancello principale di entrata (in Via Gorizia 2), delle strade e della viabilità pedonale di comune utilizzo per raggiungere tutti gli alloggi, saranno ripartite per quote millesimali sulla base della TABELLA RIPARTO SPESE CAV/RTA.

III) spese ordinarie e straordinarie di competenza per le parti comuni tra i fabbricati 'A', 'B' e 'C':

- le manutenzioni ordinarie e straordinarie dei beni descritti al precedente art 2.1, dalla voce 1 alla 4 debbono essere ripartite tra le tre strutture coinvolte in tre quote definite nella TABELLA DI RIPARTO GENERALE DI COMPENDIO;

- le manutenzioni ordinarie e straordinarie relative il locale tecnico dove sono posizionati quadri e contatori relativi alla fornitura elettrica e dell'impianto di irrigazione e sollevamento ovvero ogni altro impianto comune oltre a tutti i contatori delle uu.ii. facenti parte della struttura CAV debbono essere ripartite tra le tre strutture coinvolte in tre quote come indicate nella TABELLA DI RIPARTO GENERALE DI COMPENDIO;

- nessuna proprietà potrà mai ritenersi esentata dalla contribuzione alle spese condominiali e ciò anche nel caso in cui il proprio appartamento, per qualsiasi motivo, rimanga inutilizzato.

Le proprietà delle strutture attualmente esistenti e funzionanti (A, CAV e B, RTA) nonché quella dell'area edificabile (C) saranno sempre tenute a sostenere le spese per l'amministrazione del condominio, per eventuali consulenze tecniche e/o legali e ad ogni altra spesa qui non elencata ma che risultasse utile e necessaria per il buon andamento e funzionamento del condominio oltre a tutte le spese che l'assemblea annuale ovvero eventuali assemblee straordinarie, delibereranno con validità; tali spese saranno suddivise sulla base dei valori riportati nella TABELLA DI RIPARTO GENERALE DI COMPENDIO.

Per quanto riguarda la manutenzione delle recinzioni che circondano le strutture (fatta eccezione del muro fronte Vⁱ Gorizia e di cui già si è detto) saranno di competenza esclusiva di ciascun frontista; eventuali spese per manutenzioni alle strutture poste sul confine interno tra due o più proprietà o aree, saranno suddivise in parti uguali dai rispettivi confinanti.

Art. 3 – DIVIETI E LECITAZIONI

Premesso che i condomini potranno servirsi delle cose comuni di competenza purché non ne alterino la destinazione, non ledano gli interessi della comunità e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri proprietari, oltre ai divieti sanciti dalle leggi e dai regolamenti locali viene specificatamente previsto quanto segue:

E' FATTO OBBLIGO A TUTTI I CONDOMINI

Stante l'unitarietà architettonica del complesso edilizio è vietato apportare qualsiasi modifica alle facciate interne ed esterne degli edifici, agli infissi, ai loggiati o pergolati, alle siepi ed alle corti, alle vetrate, alle recinzioni anche se proprietà esclusiva di un condominio; non sarà permessa alcuna variazione nella colorazione degli esterni senza la preventiva autorizzazione condominiale da ottenersi con delibera che ottenga la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c. (sia in prima che seconda convocazione) oltre a dover rispettare le autorizzazioni imposte dal Comune e le altre autorità di competenza.

Inoltre è d'obbligo:

- utilizzare la viabilità interna solo per la circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e sempre con velocità inferiore a 20 chilometri orari;
- informare subito per iscritto l'amministratore per guasti, alle cose comuni non appena si manifestino;

consentire, qualora si verifichino o si ipotizzino ragionevolmente danneggiamenti a parti di comuni o private, le necessarie riparazioni e/o sopralluoghi del caso permettendo l'intervento all'interno delle corti e degli appartamenti ad imprese incaricate dall'amministratore e/o da altre proprietà e ciò per evitare che i guasti si aggravino o minaccino la sicurezza degli stabili od il funzionamento degli impianti ovvero rechino molestie o danni ed altro; in caso di urgenze le comunicazioni potranno avvenire anche telefonicamente. Si rappresenta qui che per le comunicazioni rivolte all'amministrazione condominiale, di qualsiasi natura, comprese le urgenze, dovrà sempre considerarsi l'orario della disponibilità che l'Amministratore avrà comunicato all'affidamento dell'incarico e che eventuali guasti o danni nelle festività, nei giorni festivi ovvero nelle ore notturne, potrebbero non ricevere immediata assistenza (salvo convenzioni che il condominio potrà stipulare al riguardo); nel corso delle assemblee i condomini potranno indicare all'Amministratore imprese di riferimento (es.: elettricisti, idraulici, ecc.) ed in casi di urgenza potranno anche contattarle direttamente.

- tenere l'appartamento con maggior cura possibile ponendo particolare attenzione alla cura degli impianti di scarico evitando di introdurre materiali non idonei o prodotti che notoriamente creano criticità nella funzionalità di tali impianti.
- curare e mantenere decorosamente i giardini privati anche qualora non dovessero abitare l'immobile e ciò al fine di preservare l'armonia paesaggistica del complesso residenziale tenendo conto che l'amministratore del condominio, in caso di evidente necessità ed abbandono della cura delle aree esterne, previo avviso telefonico e senza necessità di altra formalità particolare, è autorizzato ad incaricare la ditta che curerà le aree esterne comuni o altra impresa di fiducia, ad effettuare le manutenzioni indispensabili al caso con addebito degli oneri al condomino.
- consentire la potatura delle siepi poste al confine tra le proprietà private e la viabilità e tra le confinanti proprietà, a cura dell'impresa che curerà la manutenzione delle aree esterne cond.li; detta spesa verrà ripartita tra i complessi CAV e RTA sulla base della TABELLA RIPARTO SPESE CAV/RTA e le spese di competenza del complesso CAV saranno distribuite sulla base della tabella millesimale TABELLA GENERALE CAV.
- ciascun condomino, assentandosi per un periodo superiore a 48 ore, dovrà lasciare le chiavi dei propri locali presso persona di fiducia, reperibile in luogo. Tale persona – che dovrà essere indicata all'Amministratore del condominio fornendone i recapiti telefonici e di posta elettronica – dovrà essere autorizzata ad accompagnare o far accompagnare la persona incaricata dall'amministratore affinché in caso di assoluta necessità, possa entrare nei locali di detto condominio per accertare, eliminare o contenere eventuali pregiudizi per i terzi e per il condominio

- A) di destinare gli appartamenti e tutti gli altri locali ad uso di qualsiasi attività rumorosa.
- B) di tenere in qualsiasi spazio esterno alla proprietà privata animali di qualsiasi specie; nelle aree comuni potranno essere condotti cani purché accompagnati da maggiorenni e sempre tenuti al guinzaglio, indipendentemente dalla taglia e raccogliendone le eventuali deiezioni solide.
- C) di occupare i locali ed il terreno di uso comune nonché erigervi costruzioni, queste ultime anche temporaneamente e sia pure in via precaria.
- D) di depositare o parcheggiare, anche temporaneamente, biciclette, motocicli, moto o qualsiasi altra cosa nelle aree comuni; in via eccezionale sarà consentito ai condomini di occupare i locali ed il terreno comune nel caso di riparazioni all'alloggio ad uso esclusivo per il tempo e lo spazio indispensabile e previa comunicazione all'amministratore.
- E) di collocare piante e vasi o arredi all'esterno della proprietà privata.
- F) di realizzare coltivazioni orto-frutticole nei giardini privati o in altre zone poste in comunione; potranno essere coltivate solamente essenze mediterranee ed erbe officinali che siano perfettamente consone con la vegetazione presente all'interno del condominio; per diverse piantumazioni sarà necessaria inoltrare preventiva richiesta scritta all'amministratore che potrà sempre rimandare qualsiasi autorizzazione ad una assemblea di condominio che potrà vagliare la richiesta; per questa tipologia di richiesta ed autorizzazione non è prevista la convocazione di assemblee straordinarie ad eccezione che il richiedente se ne accolli interamente le spese e compatibilmente con l'attività dell'amministratore.
- G) di mantenere le siepi a dimora o qualsiasi altra struttura esistente o che verrà realizzata ed a divisione tra gli spazi di proprietà esclusiva e le aree confinanti, private o comuni, ad una altezza superiore al metro e settanta di altezza.
- H) di tenere nei propri locali materie infiammabili ed esplosive o sostanze che emanino esalazioni sgradevoli e/o dannose alle persone ed alle cose.
- I) di collocare nei propri locali, all'interno o all'esterno, materiali che possono compromettere la sicurezza e la sufficienza delle strutture in genere,
- J) di apporre sia all'ingresso del condominio sia all'esterno degli ingressi nelle corti private, targhe di materiale e formato diverso da quello che potrà essere stabilito di comune accordo tra i condomini riuniti in una assemblea di condominio e ciò vale anche per eventuali targhe poste ai pulsanti dei campanelli in prossimità dell'accesso all'appartamento. In via d'urgenza e con motivata richiesta, l'amministratore potrà autorizzare temporanee soluzioni, caso per caso.

H) di stendere panni, biancheria ed altro esternamente ai porticati; all'interno dei loggiati sarà possibile utilizzare solo stendibiancheria pieghevole, mobili e non saranno tollerate strutture fisse come stenditori, ecc..

I) di abbandonare o lasciare temporaneamente – ad esempio durante la notte - le immondizie all'esterno degli alloggi ancorché conservate in sacchi o cassonetti.

J) di spargere acqua od altro nei luoghi comuni.

K) di destinare gli appartamenti ad ambulatori medici, pensioni, ricovero per animali ed in genere qualunque attività che possa generare un afflusso di estranei eccessivo.

L) di svolgere manutenzioni o interventi edili in assenza delle necessarie autorizzazioni tecniche del caso o che possano modificare le caratteristiche urbanistiche del sito.

M) in ogni periodo dell'anno, dalle ore 23 alle ore 8.30 e dalle 13 alle 15, qualunque suono o rumore non dovrà essere percettibile all'esterno dei locali chiusi.

N) la recinzione delle aree verdi di proprietà esclusiva realizzata mediante siepi sempreverdi impiantate a cura e spese del costruttore dovrà restare tale e quale; sarà possibile sostituirla con muri o manufatti di altro genere nel rispetto di quanto previsto al successivo Art. 4.

O) nelle zone verdi private il manto erboso dovrà essere curato e mantenuto dai singoli proprietari e così anche la totalità delle piante esistenti; le siepi che circondano la corti private (sia rivolte verso la viabilità esterna che verso altre corti private confinanti) dovranno essere potate, tagliate e mantenute, per uniformità, da persona competente nominata ed autorizzata dal Condominio; le spese saranno suddivise tra i condomini con la TABELLA GENERALE CAV. Dovrà essere garantito l'accesso alle corti per tali manutenzioni; al riguardo l'Amministratore fornirà periodicamente il calendario delle attività di giardinaggio.

Art 4 - LAVORI E VARIANTI AI FABBRICATI

È vietato eseguire lavori ed opere che possano alterare l'estetica dell'edificio o interessarne la struttura organica e comprometterne la stabilità, nonché apporre tende, antenne e qualsiasi altro manufatto, anche in aree di uso esclusivo visibili all'esterno, nonché eseguire tinteggiature esterne dell'edificio senza esplicita autorizzazione dei condomini; in particolare l'installazione di tende o simili (gazebo, pergole o strutture ombreggianti, ecc.) potrà essere consentita solo dopo esplicita autorizzazione dei condomini, con delibera che ottenga la maggioranza di cui al 2° colmo dell'art. 1136 c.c., oltre a dover rispettare le autorizzazioni imposte dal piano regolatore del Comune di competenza.



Eventuali modifiche nelle strutture/siepi poste a confine tra due proprietà potranno essere apportate con il consenso dei confinanti; eventuali modifiche alle strutture/siepi che recingono le corti esclusive potranno essere apportate con la preventiva autorizzazione della assemblea di condominio (è richiesta la maggioranza di cui al terzo comma dell'art 1136 cc sia in prima che in seconda convocazione). In ogni caso riguardo all'altezza dovrà sempre rispettarsi quanto previsto all'Art. 3, lett G).

Ogni condomino è obbligato ad eseguire nei propri locali le riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità del fabbricato ovvero l'uniformità ed il decoro dell'edificio.



Art. 5 – PULIZIE, MANUTENZIONE, CURA E CUSTODIA DELLE PARTI COMUNI

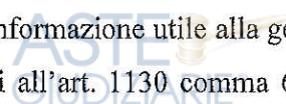
Per la manutenzione delle parti, degli impianti comuni, ecc l'Amministratore provvederà, previa eventuale delibera dell'Assemblea condominiale, ad affidare le attività/prestazioni necessarie; l'Amministratore in caso di recesso da parte di una impresa aggiudicataria dei servizi o in qualunque altro caso di necessità o inadempienza, potrà sempre revocare e/o sostituire quell'impresa comunicando tale attività ai condomini in occasione della successiva adunanza.

Art. 6 – OBBLIGHI DEI CONDOMINI

Ogni condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio, in difetto di ciò si intenderà domiciliato, agli effetti del presente regolamento, nei locali di sua proprietà. In caso di trasferimento del diritto d'uso oltre agli obblighi che gli derivano dalla Legge, il condomino è tenuto a:

- a) Comunicare all'amministratore le generalità del nuovo soggetto titolare del diritto di proprietà/godimento.
- b) Far conoscere e consegnare al successore nel diritto di proprietà/godimento copia del presente regolamento che dovrà essere richiamato ed accettato nell'atto di trasferimento.
- c) A trasferire al nuovo proprietario la sua quota di partecipazione nel fondo di riserva per spese straordinarie e per ammortamento degli impianti eventualmente formatosi in precedenza. Questo accantonamento non è mai rimborsabile.

Ogni Condominio deve fornire all'Amministratore ogni informazione utile alla gestione della cosa comune ed in particolare rispondere alle richieste di cui all'art. 1130 comma 6 cc ed eventuali richieste di aggiornamenti periodici.



**ASTE
GIUDIZIARIE**
Art. 7 - *FRAZIONI*
Qualora nel diritti

Art. 7 - FRAZIONAMENTO

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

Qualora nel diritto di proprietà di una unità subentrassero più titolari per successioni, vendita frazionata, ed altra causa legittima, gli interessati dovranno esibire all'Amministrazione stessa, il relativo titolo affinché si possa procedere al riparto dei millesimi attribuiti a ciascuno dei nuovi titolari, alla determinazione delle nuove quote ed alla suddivisione dei fondi di riserva di cui all' art. 17.

Art. 8 - USO DELLA VASCA RICREATIVA

8.1. L'impianto acquatico è posto ad esclusivo servizio delle uu.ii. appartenenti alla struttura CAV; proprietari e conduttori potranno accedere all'impianto (composto dalla vasca ricreativa ed il circostante solarium) tramite la viabilità comune.

Le dimensioni dell'impianto permettono di ospitare anche 14 appassionati del tennis.

Le dimensioni dell'impianto permettono di ospitare contemporaneamente un certo numero di persone seguendo anche le previsioni del regolamento della Regione Toscana (periodicamente aggiornato); annualmente l'Amministratore potrà rivolgersi ad un tecnico/professionista del settore per farsi dichiarare/aggiornare in ordine alla capacità dell'impianto.

L'utilizzo e l'accesso all'impianto acquatico ed alla contigua corte è consentito agli avventori della attività di ristorazione che si affaccia sull'impianto e svolta nell'interno 18, sub 696.

Sulla base delle informazioni periodiche di cui l'Amministratore disporrà viene sin d'ora definito che il numero massimo degli utenti che potranno contemporaneamente utilizzare l'impianto sarà suddiviso nel rapporto 1 a 3 tra ospiti dell'attività ristorativa ed i proprietari e conduttori della CAV (es.: se nr massimo presenze sarà 15, al massimo potranno utilizzare l'impianto 5 clienti dell'attività di bar/ristorazione e ciò indipendentemente dalle presenze).

I proprietari e conduttori delle C.A.V. ed il gestore della struttura R.T.A. sono sempre tenuti a vigilare sul rigoroso rispetto di quanto sin qua disposto oltre a ciò che risulterà previsto dall'allegato REGOLAMENTO PER L'USO DELL'IMPIANTO ACQUATICO che disciplinerà le modalità di accesso ed uso dell'impianto.

Il contenuto e le disposizioni di quest'ultimo REGOLAMENTO potranno essere oggetto di variazioni se approvate dalla assemblea di condominio con la maggioranza di cui al 3° comma dell'Art. 1136 cc.

L'impianto acquatico deve intendersi sempre chiuso con divieto di accesso alla vasca e solarium, dalle ore 12.30 alle ore 15 e dalle 19.00 alle 9,30; il servizio di somministrazione dell'attività di ristorazione esercitato nella struttura a disposizione della R.T.A. e diretto ai soli suoi ospiti. non potrà iniziare prima delle ore 8 e terminare oltre le ore 22.

In considerazione

In considerazione della prevista disponibilità dell'impianto agli utenti di CAV e RTA, le spese per la manutenzione ordinaria e la pulizia dell'impianto devono ripartirsi con la TABELLA RIPARTO SPESE CAV/RTA.



Ogni utente sarà tenuto ad osservare lo specifico regolamento ed attenersi alle eventuali prescrizioni di Legge in materia.

Il gestore della RTA e i proprietari delle CAV dovranno obbligatoriamente esporre ed informare l'utenza sulle prescrizioni contenute dai Regolamenti dell'impianto.

Per la R.T.A., la vigilanza sull'uso dell'impianto, la partecipazione alle spese ed ogni altro impegno conseguente alla disponibilità della struttura ricreativa, verrà meno dal momento in cui cesserà l'uso della stessa che potrà avvenire senza particolare formalità ma con necessario preavviso entro la fine dell'anno precedente durante il quale si intenderà cessarne l'uso.

Le spese di gestione di questo impianto (spese manutenzione vasca, fornitura idrica, pulizia, prodotti, impianti tecnologici, illuminazione, eventuali arredi, ecc.) saranno suddivise per 1/3 a carico della RTA e per i restanti 2/3 a carico della CAV.

L'Amministratore di condominio, qualora ne ravveda la necessità, è sempre autorizzato alla chiusura dell'impianto in qualsiasi momento per ragioni sanitarie, di ordine pubblico, per ragioni tecniche o manutenzioni.

Art 9 - ASSICURAZIONE FABBRICATI

L'intero complesso immobiliare dovrà essere assicurato contro danni degli incendi e del fulmine e dello scoppio del gas o apparecchi di riscaldamento e contro rischi di responsabilità civile. A tal riguardo la proprietà della RTA procederà in autonomia assicurando parti ed impianti comuni e così dovrà provvedere anche la proprietà dell'area edificatoria una volta concluso il primo cantiere.

Per quanto riguarda gli impianti e le uu.ii. appartenenti alla CAV, l'Amministratore, all'inizio del suo primo anno di gestione ed in assenza di delibera condominiale, dovrà procedere alla sottoscrizione di una polizza assicurativa 'globale fabbricati' determinando il valore e le garanzie da assicurare nella misura che riterrà necessaria ed a copertura esclusiva degli immobili ed impianti della CAV; in occasione della successiva assemblea egli aggiornerà i condomini che potranno ovviamente confermare la scelta o chiederne la disdetta del contratto alla prossima naturale scadenza e proponendo l'alternativa. Il premio assicurativo sarà richiesto ai condomini assicurati che saranno obbligati al pagamento delle quote di competenza nel primo rendiconto preventivo. Le eventuali indennità liquidate in caso di sinistro dovranno essere reimpiegate nella ricostruzione e/o riparazione del danno.

Art. 10 - ORGANI DI RAPPRESENTANZA E DI AMMINISTRAZIONE

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono: L'Amministratore e l'Assemblea.

Art. 11 – AMMINISTRAZIONE - NOMINA

L'Amministratore è nominato dall'Assemblea e può essere scelto fra i proprietari o fra estranei al Condominio purché risultino regolarmente iscritti ad uno degli Albi professionali istituti col DL 139/05 o dalla L. 75/1985 (e successive modificazioni) e puntualmente formato sulla base del DM 140 del 13/8/14. Egli durerà in carica un anno e l'incarico si rinnova tacitamente.

L'Amministratore al termine delle sue funzioni ha l'obbligo di rendere conto della sua gestione e deve in ogni caso consegnare al suo successore tutti i documenti e gli atti dell'Amministrazione relativi ai cinque anni precedenti (tenuto conto che ogni condominio ha la disponibilità di copia dei verbali e dei bilanci precedenti) ed entro sessanta giorni dalla cessazione della carica, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso col Condominio; all'Amministratore nominato o rinnovato, in caso di revoca prima della fine dell'esercizio, dovrà essere corrisposto l'intero compenso annuale previsto e dovrà redigere comunque il rendiconto per il periodo amministrato.

Art. 12 – FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE E FONDO COMUNE

L'Amministratore dovrà provvedere alle spese generali ordinarie per la gestione del Condominio ed in genere alle spese di funzionamento dei servizi comuni, per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per le aree verdi oltre ogni altra spesa deliberata e funzionale.

All'uopo egli propone il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed il progetto della relativa ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento.

Art. 13 - COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

L'Amministratore provvede inoltre:

- a) A curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea e ad assicurare l'osservanza dei regolamenti.
- b) Alla riscossione dei contributi, delle rendite e delle indennità di Assicurazioni nonché al puntuale pagamento delle spese.
- c) Agli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti comuni.
- d) Agli atti che ritiene necessari ed utili o convenienti ad assicurare la miglior gestione della cosa comune, così che egli potrà a suo insindacabile giudizio, provvedere alla chiusura ed alla apertura dei rapporti bancari, alla sostituzione dei gestori e fornitori di energia elettrica, acqua e/o servizi comuni, compagnie assicuratrici (senza ridurne le garanzie) riferendone poi alla successiva assemblea.
- e) Disporre manutenzioni urgenti ex Art 1135 cc, comma 2.

f) Disporre anche senza preavviso la non apertura o la chiusura della piscina qualora ne ravvisi la necessità o l'opportunità.

Il Condominio e per esso l'Amministratore, non potranno mai essere chiamati a rifondere eventuali perdite economiche conseguenti alla chiusura di uno o più impianti, compresa la piscina e ciò anche in conseguenza ad ordinanze sindacali, provvedimenti sanitari, in ogni caso per interruzioni delle forniture e manutenzioni agli impianti.

Alla fine di ciascun anno l'Amministratore deve rendere conto della sua gestione alla Assemblea.

All'Amministratore del complesso edilizio, anche senza specifica approvazione e/o previsione nella propria offerta accettata dalla assemblea, sono sempre dovuti i compensi relativi al rilascio di eventuali dichiarazioni liberatorie per il trasferimento delle proprietà, per la separata quantificazione delle spese comuni tra proprietà e conduttore, per la conservazione dell'archivio ultraquinquennale – qualora non sia disponibile alcuno spazio condominiale per raccogliere la documentazione cartacea - o per le assemblee straordinarie, per la partecipazione a mediazioni anche volontarie, per le assemblee straordinarie o la gestione di manutenzioni straordinarie e la figura del responsabile dei lavori se non diversamente indicato dall'assemblea; per tali attività, senza preventiva menzione nell'offerta dell'Amministratore, si farà riferimento alle tariffe ed ai compensi previsti dalla L. 319/8 con gli adeguamenti di cui al D.L. del 30 maggio 2002 (pubblicato GU in data 5 agosto 2002).

L'Amministratore, qualora lo reputi indispensabile e/o necessario per la gestione del complesso residenziale, potrà di propria iniziativa e senza preventiva autorizzazione assembleare, affidare incarichi a tecnici o professionisti rendendo conto alla successiva assemblea di condominio (es.: predisposizione DVR, verifica impianti e rispetto normative, accertamento nei confini, ecc.).

Le eventuali anticipazioni dell'Amministratore dovranno essergli rimborsate. A tal proposito viene specificato che saranno sempre riconosciute le anticipazioni in favore del condominio ricorrendo le seguenti condizioni: a) dovrà trattarsi di anticipazioni necessarie per assicurare la funzionalità dei servizi ed impianti comuni, per garantire l'erogazione di servizi essenziali, delle forniture elettriche o idriche o per non interrompere le garanzie assicurative; b) gli anticipi dovranno riferirsi a spese ordinarie presenti nei rendiconti consuntivi e preventivi precedenti (es.: pagamento servizi continuativi, manutenzioni periodiche, ecc.) o per assicurare il completamento di opere o manutenzioni approvate o per qualsiasi esigenza di cassa (es.: evitare scoperti di c/c); c) le somme anticipate dovranno essere supportate dal documento giustificativo (es.: fattura, nota spesa, bolletta, ricevuta, ecc.) e dimostrazione dell'avvenuto pagamento (es.: ricevuta di pagamento in acconto o saldo, quietanza, contabile bancaria, ecc.) e se di importo superiore alla soglia prevista per cui è richiesta la tracciabilità dei pagamenti (con espresso riferimento ai limiti periodicamente disposti dalla normativa antiriciclaggio) l'Amm.re dovrà dimostrare che le somme impiegate provengono dal proprio conto

personale; per gli anticipi di importo inferiore alle suddette soglie non vi sarà necessità di alcuna dimostrazione circa la provenienza del denaro a condizione che il pagamento risulti eseguito con assegno circolare o bonifico, versamento con Banca o Posta.

Art. 14 - DISCIPLINA DEI SERVIZI COMUNI

L'Amministratore, per quanto non previsto o già regolamento dal presente Regolamento, ricorrendone le condizioni, potrà stabilire norme, orari ed eventuali turnazioni per l'uso dei servizi comuni in relazione a specifiche situazioni. Le norme da lui date nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'Assemblea dei condomini.

Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti esclusivamente per iscritto all'Amministratore.

Art. 15 – ATTI E DOCUMENTI PER L'AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO

L'Amministratore deve conservare la documentazione prevista dal comma 6 al comma 9 dell'art. 1130 cc; si precisa che il registro della contabilità previsto al comma 7 di cui sopra potrà essere sostituito dall'estratto conto bancario che rendiconta cronologicamente ogni movimento di cassa (uscite/entrate).

Art 16 - ESERCIZIO FINANZIARIO E LIQUIDAZIONE DELLE QUOTE

L'esercizio finanziario si chiude al trentuno del mese di dicembre di ogni anno. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 20 giorni dalla comunicazione dell'Amministrazione. Trascorso inutilmente tale termine, sarà facoltà dell'Amministratore di agire giudizialmente.

Il mancato pagamento delle spese condominiali esporrà il condomino moroso alle spese conseguenti alle attività amministrative per la predisposizione e l'invio di solleciti oltre alla corresponsione degli interessi di mora; nel persistere della morosità l'amministratore potrà agire giudiziariamente tramite professionisti di fiducia per il recupero delle spese con l'addebito delle conseguenti spese. L'amministratore agirà comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge ed in particolare come disposto dall'Art 63 disp att c.c. fatte salve eventuali specifiche dispense.

Nel rispetto delle previsioni di cui all'Art 63 disp att c.c., ribadendo il regime di parzialità delle obbligazioni dei condomini, viene stabilito che qualora possibile, nei contratti di appalto per manutenzioni straordinarie sia espressamente previsto che in caso di morosità ogni condomino risponderà pro-quota nei confronti dell'impresa; per quanto sopra l'Amministratore è sempre autorizzato a comunicare all'appaltatore l'elenco degli eventuali Condomini morosi.



Art. 17 – RAPPRESENTANZA LEGALE



L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'Art. 1121 del C.C.

Art. 18 – L'ASSEMBLEA

L'Assemblea deve essere convocata in via ordinaria non oltre 180 giorni dalla chiusura dell'anno finanziario ed in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbiano fatta richiesta scritta e motivata almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore millesimale dell'edificio (comma 1, Art . 66 disp att cc).

L'Assemblea, salvo le disposizioni di Legge, è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da comunicarsi, ovvero dà inviarsi per lettera raccomandata (o posta elettronica certificata) almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata per la prima convocazione; gli eventuali rendiconti consuntivo e preventivo o altra documentazione da valutarsi in assemblea, potrà essere indirizzata ai condomini per posta elettronica anche non certificata.

Il termine di 5 giorni di cui sopra è disposto dall'Art 66 disp. att. c.c.:

- deve intendersi calcolato a ritroso rispetto al giorno fissato per la prima convocazione, con esclusione di detto giorno (in altri termini partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione);
- deve intendersi come data ultima per l'inoltro dell'avviso ai condomini della successiva riunione; decorsi 5 giorni dal giorno successivo alla spedizione (farà fede la datazione postale di ricezione del plico raccomandato/della distinta) l'assemblea potrà riunirsi validamente e ciò indipendentemente dalla data di effettiva ricezione (notifica, consegna) dell'avviso. Quanto sopra tiene conto che i condomini hanno facoltà di dotarsi di una casella di Posta Elettronica Certificata e ritenere necessaria la notifica dell'avviso nei 5 giorni antecedenti alla assemblea potrebbe generare ritardi e disagi nella gestione della cosa comune.

L' avviso deve indicare il luogo, il giorno e l'ora della riunione, la materia da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e la data della riunione, in seconda convocazione. In caso di discordanza nella decisione da prendere l'Assemblea procederà con la maggioranza millesimale mediante votazione.

Nel caso di unità immobiliari con più proprietari, l'Amministratore potrà indirizzare l'avviso di convocazione ad uno solo dei proprietari ed a sua scelta; se i condomini



Art. 19 – ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA



L' Assemblea di condominio provvede a tutto quanto previsto dall'Art 1135 c.c.; in pratica essa può deliberare: a) le eventuali modifiche del regolamento rispettando rigorosamente le indicazioni del quarto comma dell'Art. 1138 c.c.; b) sulla nomina dell'Amministratore e sulle retribuzioni di



quest'ultimo; c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità degli annessi progetto di ripartizione delle spese; d) sulla costituzione di un fondo comune o fondo cassa; e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di appositi fondi spese.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, la manutenzione e la gestione delle cose comuni.

Art. 20 – FORMALITA' DELL'ASSEMBLEA

I convenuti dell'Assemblea generale ordinaria e straordinaria, costituitasi validamente l'Assemblea, nomineranno di volta in volta un Presidente o un Segretario, scegliendoli fra i partecipanti al condominio, escluso l'Amministratore.

Quale Segretario potrà funzionare l'Amministratore.

Per quanto previsto all'ultimo comma dell'Art. 66 disp. att. c.c. le assemblee potranno anche tenersi da remoto o in modalità 'mista' (da remoto e in presenza); l'Amministratore valuterà caso per caso privilegiando sempre la partecipazione di persona.

Art. 21 - DIRITTO DI VOTO E DI DELEGA

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altro condomino o parente o affine, con delega scritta, anche in calce nell'avviso di convocazione. Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indiviso a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati; in difetto di ciò provvederà a sorteggio il Presidente; sempre in tal caso (comproprietà) il comproprietario che partecipa direttamente o con delega ad una assemblea, sarà ritenuto rappresentante dell'intera proprietà.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto rapporti di fornitura o lavori tra essi ed il condominio. Le deleghe possono essere conferite nel rispetto assoluto delle disposizioni previste dall'Art 67 cc. Non sono ammesse deleghe all'Amministratore (comma 5 Art 67 disp att c.c.)

Art. 22 – VALIDITA' DELLA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea è validamente costituita e le sue deliberazioni in prima e seconda convocazione sono valide se rispettate le previsioni di cui all'Art. 66, comma 6 delle disp. att. c.c. e specificatamente quanto previsto all'Art. 19 del presente Regolamento.

La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

Qualora sia prevedibile che l'esame di argomenti particolarmente impegnativi posti all'ordine del



giorno dell'assemblea condominiale non possa esaurirsi in una sola riunione, l'amministratore, ha facoltà di sospendere l'assemblea in corso indicando a verbale il momento della ripresa dei lavori (senza limitazioni temporali di sorta e non necessariamente lo stesso giorno) ovvero, nel rispetto delle previsioni indicate nel quinto comma dell'Art. 66 disp. Att. c.c., fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi e così provvedere alla convocazione delle relative assemblee successive con un unico avviso.



Art. 23 – VERBALE DI ASSEMBLEA

Dalle deliberazioni dell'Assemblea si redige il verbale il quale deve contenere a) il luogo e la data dell'adunanza e l'ordine del giorno; b) il cognome e nome dei condomini intervenuti e rappresentati con indicazione del valore delle rispettive quote dei condomini; c) la scelta del Presidente o del Segretario e la constatazione della regolarità dell'Assemblea; d) un sommario rendiconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con indicazione delle maggioranze ottenute da ciascuna; e) qualunque dichiarazione di cui si chiede l'inserzione.

Il verbale, da trascrivere in apposito registro entro dieci giorni, deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e dove rimanere a disposizione del condominio presso l'Amministratore nei successivi trenta giorni trascorsi i quali, in mancanza di reclamo, davanti all'Autorità Giudiziaria esso si riterrà ai sensi di legge approvato.

Art. 24 – ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA

L'Assemblea di condominio provvede a tutto quanto previsto dall'Art 1135 c.c.; in pratica essa può deliberare: a) le eventuali modifiche del regolamento rispettando rigorosamente le indicazioni del quarto comma dell'Art. 1138 c.c.; b) sulla nomina dell'Amministratore e sulle retribuzioni di quest'ultimo; c) sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità degli annessi progetto di ripartizione delle spese; d) sulla costituzione di un fondo comune o fondo cassa; e) sulle opere di manutenzione straordinaria, sulla costituzione di appositi fondi spese.

Spetta inoltre all'Assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'Amministrazione, l'osservanza ed il godimento delle cose comuni.

Art. 25 – OBBLIGATORIETA' DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA

Tutte le deliberazioni prese dall'Assemblea e divenute definitive a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie anche per le minoranze dissidenti, salvo per queste il diritto di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.



Art 26 - SEPARAZIONE DI RESPONSABILITA' DI SOCCOMBENZA IN GIUDIZIO

Quando l'Assemblea dei Condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resisterne in giudizio i condomini dissensienti potranno comunicare il proprio dissenso notificandolo al Condominio come disciplinato dall'Art 1132 c.c.. Qualora l'esito della lite sarà favorevole al Condominio il condomino dissensiente che ne avrà tratto vantaggio sarà chiamato a concorrere a tutte le spese sostenute che non è stato possibile ripetere sulla parte soccombente.

Art. 27 - RICORSO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE

Sia per il caso di perimento totale o parziale che per ogni altro argomento non disciplinato nel presente regolamento, varranno le disposizioni di Legge.

Art. 28 - SANZIONI

Salvo ogni altro diritto e di azione a norma di Legge e nel rispetto delle previsioni dell'Art 70 disp att c.c. per le infrazioni al presente Regolamento è stabilita una sanzione di € 200,00 (duecento/00); la sanzione potrà essere aumentata sino al quadruplo in casi di recidiva; la somma sarà destinata alla copertura delle spese ordinarie o come l'assemblea che delibererà l'irrogazione, potrà indicare.

Allegati:

DOC 1 - PLANIMETRIA DELLE STRUTTURE

DOC 2 - PLANIMETRIA PARTI COMUNI CAV CAV-RTA

DOC 3 – PLANIMERIA EDIFICI CAV

TABELLA GENERALE CAV

TABELLA MANUTENZIONI SINGOLI EDIFICI CAV

TABELLA RIPARTO SPESE CAV/RTA

TABELLA RIPARTO SPESE COMPENDIO

REGOLAMENTO PER L'USO DELL'IMPIANTO ACQUATICO

