

**CONDOMINIO PORTOROTONDO GARDENS**

**REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE**

## REGOLAMENTO DELLA COMUNIONE

Tra i comproprietari dell'unità immobiliare facente parte del complesso denominato "PORTOROTONDO GARDENS", ubicato in comune di Olbia, località Portorotondo.

### TITOLO I°

#### GENERALITA'

Art. 1 Ambito di applicazione. - Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai comproprietari e loro aventi causa, a qualsiasi titolo, dell'unità immobiliare e dell'eventuale posto auto la cui intera proprietà è frazionata in quote di proprietà comune e indivisa "espresse in millesimi" ad ognuna delle quali è connesso il diritto di godimento pieno ed esclusivo dell'unità immobiliare nei periodi bisettimanali o trisettimanali predeterminati e immodificabili, per ogni anno, fissati nell'atto di compravendita.

Per i periodi dalla prima alla diciannovesima settimana e dalla trentanovesima alla cinquantaduesima di ogni anno, l'unità immobiliare rimane inderogabilmente chiusa e inutilizzabile.

Durante tali periodi potranno essere effettuate le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, pulizia e controllo che si rendessero necessarie.

Art. 2 Comproprietà dell'unità immobiliare. - La comproprietà dell'unità immobiliare è suddivisa in millesimi. Ad ogni quota di comproprietà è connesso il diritto di godimento a ricorrenza annuale dell'unità immobiliare per il solo periodo predeterminato nel contratto di compravendita della proprietà.

Ciascun comproprietario, per sé e suoi aventi causa ai sensi dell'art. 1107 c.c., si obbliga a rispettare in tutte le parti il presente Regolamento e altresì il Regolamento di condominio del complesso immobiliare "Portorotondo Gardens" che sarà redatto dalla "Portorotondo Gardens srl".

Art. 3 Arredi e corredi. - L'unità immobiliare è arredata e corredata con i beni mobili di cui alla descrizione richiamata nel contratto di compravendita. Tali beni appartengono, in proporzione ai millesimi di proprietà, ai comproprietari dell'unità immobiliare i quali ne potranno godere limitatamente al periodo dell'anno predeterminato nel contratto di compravendita.

Art. 4 Indivisibilità dell'unità immobiliare e dei beni mobili. - L'unità immobiliare, comprensiva di arredi e corredi, e di eventuale posto auto, oggetto del presente Regolamento, costituisce una unità indivisibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1112 del c.c.

Art. 5 Parti condominiali. - All'unità immobiliare e pertinente la comproprietà delle parti condominiali del complesso immobiliare "Portorotondo Gardens" di cui la stessa fa parte, nella misura che sarà indicata nella tabella millesimale allegata al Regolamento di condominio del complesso medesimo.

In quest'ultimo verranno dettagliatamente individuate le parti condominiali stesse. Ciascun comproprietario e suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, si obbliga a rispettare in tutte le parti il Regolamento di condominio del Complesso Immobiliare Portorotondo Gardens che la Portorotondo Gardens srl si riserva di redigere.

Art. 6 Limitazioni. - L'unità immobiliare oggetto del presente Regolamento deve essere utilizzata esclusivamente come abitazione.

I comproprietari dell'unità immobiliare non possono apportare, autonomamente, modifiche o migliorie sia all'interno che all'esterno della stessa, né al suo arredamento.

## TITOLO II°

### UTILIZZAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Art. 7 Numero degli occupanti. - L'unità non può essere, permanentemente, occupata da un numero di persone superiore al numero dei letti di cui essa è dotata, richiamato nel contratto di compravendita.

E' vietato tenere animali che possano arrecare disturbo o causare danni.

Art. 8 Consegna dell'unità. - Il diritto di ogni comproprietario di prendere in consegna e occupare l'unità sorge a partire dalle ore 18.00 del giorno di inizio del periodo di godimento (così come meglio individuato nelle tabelle ternarie richiamate in ogni singolo contratto di compravendita).

Al momento della presa in consegna dell'unità vengono affidate al comproprietario le chiavi della stessa di cui è espressamente vietato fare o conservare duplicati. Il comproprietario deve firmare un verbale nel quale saranno indicati lo stato d'uso dell'unità stessa e dei suoi arredi, la consistenza dei corredi, la lettura dei contatori delle utenze, inoltre deve versare alla persona incaricata dall'Amministratore della comunione una cauzione in contanti il cui ammontare sarà stabilito annualmente dall'Amministratore stesso.

Art. 9 Rilascio dell'unità. - Il rilascio dell'unità deve avvenire entro le ore 10.00 dell'ultimo giorno del periodo di godimento di ciascun comproprietario (così come meglio individuato nelle tabelle ternarie richiamate nell'atto di compravendita).

In caso di ritardo nel rilascio dell'unità, il comproprietario sarà tenuto a pagare una penale che sarà stabilita annualmente dall'Amministratore della comunione.

Al momento del rilascio, la persona incaricata dall'Amministratore della comunione verifica lo stato dell'unità e degli arredi, la consistenza dei corredi, rileva il consumo delle utenze, redige il verbale di restituzione facendolo firmare al comproprietario e riprende in consegna le chiavi. La stessa persona, inoltre, restituisce la cauzione al comproprietario dopo aver trattenuto gli importi risultanti a suo carico, indicati dall'Amministratore.

Del pari verranno trattenuti gli importi dovuti per il risarcimento di eventuali danni causati all'immobile e/o ai beni mobili dovuti a titolo di penalità.

Nel caso in cui gli importi suddetti risultassero superiori alla cauzione di cui al precedente art. 8, il comproprietario dovrà versare un'ulteriore importo pari alla differenza riscontrata.

Art. 10 Pulizia dell'unità. - E' istituito un servizio settimanale di pulizia, comprensivo di cambio biancheria, secondo modalità e tempi che verranno stabiliti, annualmente, dall'Amministratore della comunione.

Non è ammessa la rinuncia al servizio di pulizia finale dell'unità. Il servizio di pulizia settimanale potrà essere rinunciato solo nel caso in cui l'unità sia rimasta disabitata per l'intero periodo. In particolare ogni comproprietario o conduttore, dovrà lasciare perfettamente puliti: monoblocco cucina, frigorifero, stoviglie, posate, batteria da cucina e servizi igienici.

In caso di inosservanza sarà applicata una penale che sarà stabilita annualmente dall'Amministratore.

L'Amministratore fornirà, a richiesta, in quanto possibile, ulteriori servizi convenendone a parte il prezzo e le modalità di esecuzione, quali ad esempio: cambio straordinario della biancheria; pulizie straordinarie dell'unità immobiliare; utilizzazione del personale di servizio ad ore ecc.

Art. 11 Locazione dell'unità. - Nel caso in cui il comproprietario non intenda godere dell'unità per il periodo di sua spettanza, potrà concederla in locazione a terzi, dandone comunicazione scritta all'Amministratore con un preavviso non inferiore a 8 giorni.

Non è ammessa la locazione dell'unità separatamente dall'eventuale posto auto.

### TITOLO III°

#### AMMINISTRATORE

Art. 12 Amministratore dell'unità. - L'amministrazione dell'unità è affidata ad un rappresentante comune dei comproprietari ai sensi del secondo comma dell'art. 1106 del c.c.

Tale rappresentante comune, di seguito denominato Amministratore, può essere sia una persona fisica che una persona giuridica e potrà essere scelto anche tra persone estranee alla comunione.

Art. 13 Compiti e poteri dell'Amministratore. - I compiti ed i poteri dell'Amministratore sono i seguenti:

- a) rappresenta permanentemente i comproprietari alle assemblee condominiali;
- b) redige il preventivo delle spese annuali per l'unità e provvede alla riscossione delle quote di spettanza di ciascun comproprietario;
- c) provvede direttamente, o tramite un proprio incaricato, alla consegna ed al rilascio dell'unità da parte dei singoli comproprietari o conduttori dello stesso, compilando i rispettivi verbali;
- d) provvede direttamente, o tramite un proprio incaricato, ad incassare la cauzione alla presa in consegna dell'unità e ad addebitare a ciascun comproprietario, o conduttore, le spese occorrenti per la riparazione di danno dallo stesso, eventualmente, procurati all'unità stessa e/o agli impianti, nonché le spese occorrenti per la sostituzione di parti di corredo danneggiate e le penalità di cui lo stesso si fosse reso debitore. Tali somme saranno trattenute dalla cauzione versata alla consegna dell'unità, qualora essa non fosse sufficiente, il comproprietario dovrà inviare all'Amministratore la differenza entro trenta giorni;

- e) provvede a far effettuare la riparazione dei suddetti danni e le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;
- f) ha la facoltà di indicare, in sede di predisposizione di preventivo di spese annuali, l'entità di un importo, da accantonare annualmente, destinato a costituire un fondo per eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie sia dell'immobile che dei beni mobili;
- g) provvede al versamento di contributi e spese condominiali di pertinenza di ogni comproprietario dell'unità;
- h) predispose il conto consuntivo annuale delle spese, provvede ad esigere dai singoli comproprietari l'eventuale differenza goduta e, in caso di residuo attivo, ne terrà conto nel predisporre il preventivo dell'anno seguente;
- i) provvede ad organizzare il servizio di pulizia dell'unità, obbligatorio a fine settimana, nonché il cambio della biancheria e l'eventuale servizio di pulizia dell'unità a richiesta; il servizio di ricevimento e amministrativo, assumendo eventualmente il personale necessario all'espletamento di tali servizi oppure conferendo a terzi l'incarico di effettuarli;
- l) può indicare, in sede di predisposizione del preventivo annuale di spese, eventuali migliorie, modifiche, integrazioni, sostituzioni dei beni mobili dell'unità al fine di migliorarne la funzionalità e l'eleganza;
- m) stabilisce annualmente gli importi delle varie penalità e della cauzione per la consegna dell'unità.

Art. 14 Comunicazione del conto preventivo e del conto consuntivo. - L'esercizio finanziario inizia il 1° gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno.

Il conto preventivo e il conto consuntivo delle spese annuali saranno spediti per mezzo lettera raccomandata dall'Amministratore ai comproprietari dell'unità i quali sono obbligati a comunicare per iscritto la loro approvazione o il loro dissenso.

In mancanza di risposta scritta entro venti giorni dalla ricezione dei conti, questi si intendono approvati ad ogni effetto di legge.

Ogni comproprietario ha diritto a tanti voti quanti sono i millesimi della quota di cui è titolare. In caso di dissenso espresso dai comproprietari che rappresentino oltre il 50% dei millesimi di comproprietà dell'unità oggetto del presente Regolamento, l'Amministratore convocherà l'assemblea dei comproprietari per mezzo di lettera raccomandata spedita, almeno, quindici giorni prima della data di convocazione, specificando luogo, data ed ora dell'unica convocazione e l'oggetto delle deliberazioni che i comproprietari dovranno assumere.

L'assemblea dei comproprietari delibera a maggioranza semplice dei presenti, calcolata in base ai millesimi, ed è validamente costituita se sono presenti i comproprietari, anche per delega, che rappresentino almeno il 50% dei millesimi di comproprietà dell'unità oggetto del presente Regolamento.

Ove ciò non avvenisse, il conto preventivo predisposto dall'Amministratore sarà considerato valido ed approvato.

Art. 15 Nomina dell'Amministratore. - Al fine di assicurare la migliore gestione e organizzazione dei servizi di cui al precedente art. 13, nonché di mantenere il livello qualitativo dell'intero complesso immobiliare "Portorotondo Gardens" e al fine, altresì, di unificare la fornitura di detti servizi, per ovvi motivi, di ordine estetico oltrechè economico, i comproprietari riconoscono la necessità di affidare l'amministrazione della comunione ad un unico Amministratore per tutte le comunioni aventi ad oggetto le unità immobiliari facenti parte del complesso "Portorotondo Gardens".

All'uopo l'Amministratore è nominato per la prima volta dalla "Portorotondo Gardens srl" che ha provveduto a conferire il suddetto incarico alla società "Organizzazione Eurotel Italia srl" fino al 15/07/1990, concordando con la medesima il rinnovo dello stesso di sei anni in sei anni qualora non fosse data disdetta da una delle parti con preavviso di almeno sei mesi.

Art. 16 Elezione dell'Amministratore. - Al termine dell'incarico affidato alla "Organizzazione Eurotel Italia srl" l'Amministratore sarà nominato dai comproprietari delle unità oggetto del presente Regolamento. L'elezione sarà organizzata dall'Amministratore uscente che invierà ad ogni comproprietario una scheda di votazione con i nominativi delle persone che intendono proporsi per tale incarico.

Ogni comproprietario è tenuto ad inviare la scheda di votazione all'Amministratore uscente entro la data nella stessa indicata.

L'Amministratore sarà eletto con tanti voti che rappresentino almeno il 40% dei millesimi di comproprietà.

Ove nessun candidato raggiungesse il quorum previsto, l'Amministratore uscente provvederà ad organizzare una nuova elezione alla quale saranno ammessi i tre candidati che hanno ottenuto la più alta percentuale.

L'Amministratore dura in carica 6 anni ed è rieleggibile.

Art. 17 Revoca o dimissioni dell'Amministratore. - L'Amministratore eletto ai sensi del precedente art. può essere revocato dall'incarico se la proposta, formulata da comproprietari portatori di almeno il 30% dei millesimi della proprietà, viene approvata da almeno la metà del numero dei comproprietari e che rappresentino almeno il 50% più uno dei millesimi della proprietà dell'unità oggetto del presente Regolamento.

L'Amministratore può dimettersi in qualsiasi momento.

In entrambi i casi l'Amministratore uscente dovrà organizzare le elezioni del nuovo Amministratore e occuparsi dell'amministrazione ordinaria finchè avrà trasmesso tutti i documenti al successore.

Art. 18 Compenso dell'Amministratore. - L'Amministratore ha diritto al rimborso di tutte le spese documentate sostenute per l'espletamento dell'incarico.

Egli avrà inoltre diritto ad un compenso annuo pari a £. 50.000 per unità abitativa e per periodo di godimento. Tale importo è riferito al 1984 e sarà rivalutatosi annualmente nella percentuale pari all'aumento del costo della vita rilevato dall'ISTAT.

Art. 19 Rappresentanza dell'Amministratore. - L'Amministratore ha la rappresentanza di tutti i comproprietari delle unità oggetto del presente Regolamento e può agire in giudizio sia contro i singoli comproprietari per inosservanza del presente Regolamento, sia contro terzi.

Di ogni azione giudiziaria egli deve dare immediata comunicazione scritta ai comproprietari per le deliberazioni del caso.

L'Amministratore cura l'elenco dei comproprietari delle unità e comunica a ciascuno di essi i nomi degli altri comproprietari della stessa unità.

Eventuali, successive variazioni dovranno essere comunicate all'Amministratore entro trenta giorni dal verificarsi delle stesse e quest'ultimo, entro sessanta giorni da detta comunicazione, dovrà a sua volta informarne gli altri comproprietari.

## TITOLO IV°

### RIPARTIZIONE DELLE SPESE

#### Art. 20 Considerazioni generali. -

Le spese per il godimento e la conservazione della cosa comune che ogni comproprietario si obbliga a pagare sono suddivise in base al valore dei millesimi di comproprietà e in base al numero di settimane di godimento spettanti a ciascun comproprietario.

#### Art. 21 Ripartizione delle spese in base ai millesimi di proprietà. -

Le spese inerenti la straordinaria manutenzione delle unità immobiliare e degli arredi e corredi ivi compresi, gli eventuali premi assicurativi, le imposte gravanti sulle unità stesse e le spese straordinarie condominiali calcolate dall'Amministratore del condominio per unità immobiliari, sono frazionate in base alla tabella allegata, sub. A, al presente Regolamento secondo la quota millesimale di comproprietà di ogni singolo comproprietario quale figurerà nell'atto notarile di compravendita.

Le spese ripartite secondo il criterio di cui sopra a titolo meramente indicativo, sono le seguenti:

- a) - spese di straordinaria manutenzione dell'immobile (tinteggiatura muri, infissi ecc.);
- b) - spese di straordinaria manutenzione arredi e corredi (televisore, monoblocco cucina ecc.);
- c) - imposte gravanti sull'unità;
- d) - spese di straordinaria amministrazione del condominio di pertinenza dell'unità calcolate dall'Amministratore del condominio.

#### Art. 22 Ripartizione delle spese in base al numero di settimane di godimento spettanti a ciascun comproprietario. -

Le spese di seguito indicate, a titolo meramente esemplificativo, sono ripartite in base alla tabella allegata, sub. B, al presente Regolamento secondo il numero di settimane di godimento spettanti a ciascun comproprietario:

- a) - spese di ordinaria manutenzione delle unità immobiliari (tinteggiatura muri, infissi ecc.);
- b) - spese di ordinaria manutenzione di arredi e corredi (televisore, monoblocco cucina, lampadine ecc.)
- c) - spese di ordinaria manutenzione del condominio di pertinenza dell'unità calcolate dall'Amministratore del condominio stesso;
- d) - spese sostenute dall'Amministratore nell'esercizio del proprio mandato (quali spese di viaggio, cancelleria, stampati, spese postali, telefoniche, legali ecc.);
- e) - canoni di abbonamento RAI - TELEFONO e quant'altro;
- f) - materiali di consumi e varie;
- g) - pulizia finale dell'unità.

La quota di tali spese a carico di ciascun comproprietario verrà calcolata e ripartita dividendo l'ammontare complessivo delle stesse per le 19 (diciannove) settimane annuali

di godimento e moltiplicando il risultato così ottenuto per il numero di settimane di godimento spettanti a ciascun comproprietario.

#### Art. 23 Spese di utenza. -

Le spese di seguito indicate sono pagate, secondo quanto specificato al precedente art. 9, direttamente dal comproprietario, o suoi aventi causa, che effettivamente utilizzano l'unità:

- a) - tassa di soggiorno in vigore;
- b) - consumi di energia elettrica in base alle tariffe in vigore;
- c) - utenza telefonica secondo gli scatti a contatore;
- d) - consumo del gas, predeterminato in 500 grammi a posto letto per ogni settimana in base alle tariffe in vigore;
- e) - consumo di acqua in base alle tariffe in vigore;
- f) - cambio della biancheria al prezzo di costo di detto servizio ripartito secondo il numero dei cambi effettuati nel periodo di competenza e del numero dei letti in dotazione all'unità immobiliare a prescindere dal numero degli occupanti;
- g) - servizio pulizia dell'unità a fine di ogni settimana;
- h) - servizi aggiuntivi a richiesta calcolati al prezzo di costo.

#### Art. 24 Pagamento delle quote di spese. -

Ogni comproprietario si obbliga a pagare la propria quota di spese entro il termine di 30 giorni dalla ricezione del conto preventivo e/o consuntivo inviato dall'Amministratore anche se esprime il proprio dissenso alla formazione del conto stesso.

Tale obbligo sussiste anche in caso di mancato utilizzo dell'unità da parte del comproprietario o suoi aventi causa.

In caso di ritardo nel pagamento l'Amministratore è autorizzato ad emettere tratta che sarà maggiorata di spese ed interessi moratori calcolati su base annua del tasso ufficiale di sconto maggiorato di 5 punti.

#### Art. 25 Appalto di servizi a terzi. -

L'Amministratore ha facoltà di appaltare a terzi l'organizzazione e l'effettuazione di taluni servizi previsti nel presente Regolamento. Egli dovrà ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 del presente Regolamento e solo su richiesta dei comproprietari, dimostrare la congruità del costo del servizio appaltato a terzi.

## TITOLO V°

### DISPOSIZIONI FINALI

#### Art. 26 Clausola arbitrale. -

Qualsiasi controversia sorta tra i comproprietari o tra l'Amministratore e uno o più comproprietari sull'interpretazione e l'applicazione del presente Regolamento, sarà sottoposta ad un collegio arbitrale composto da tre arbitri dei quali due nominati da ciascuna delle parti ed il terzo, in qualità di Presidente, scelto di comune accordo dai primi due, o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Milano.

La decisione del Collegio Arbitrale avrà valore negoziale tra le parti.

#### Art. 27 Disposizioni del Codice Civile. -



Per quanto non previsto nel presente Regolamento, varranno le disposizioni contenute nel Codice Civile.

