

"GEREMEAS COUNTRY CLUB"

- REGOLAMENTO COMUNIONE -

= REGOLAMENTO COMUNIONE =

Art. 1

Descrizione dei beni:

Sono oggetto di proprietà comune pro-indiviso fra tutti gli acquirenti delle villette costituenti il villaggio residenziale sorgente in località Geromeas costruito in conformità al progetto predisposto dall'arch. Gianni Delitala ed approvato in data 13.4.1971 dal Comune di Maracalagonis, i beni indicati nel contratto di acquisto come servizi primari o secondari.

Art. 2

La partecipazione alla comunione avente per oggetto i beni di cui al precedente articolo, è in ragione di 1/180 (un centottantesimo) per villetta acquistata.

Art. 3

Manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni:

--Salvo quanto disposto dall'art. 12, ciascun partecipante alla comunione è tenuto, in proporzione alla sua quota di comproprietà, a contribuire alle spese di conservazione nonché di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni comuni.

Parimenti in proporzione alla sua quota di comproprietà è tenuto a contribuire alle spese sostenute per innovazioni o miglioramenti delle cose comuni approvati con le maggioranze richieste dall'assemblea dei partecipanti alla comunione.

Art. 4

Limiti alla proprietà esclusiva.

Allo scopo di conservare al complesso residenziale di cui i beni oggetto del presente atto sono parte la propria armonia architettonica ed estetica e per assicurare ai partecipanti alla comunione il miglior godimento dei beni comuni è fatto espresso divieto:

--di apportare alle singole villette edificate sui vari lotti, qualsiasi modifica esterna rispetto al progetto originario predisposto dall'Arch. Gianni Delitala ivi compresa una diversa colorazione o un diverso rivestimento a meno che la modifica non sia stata preventivamente approvata dall'assemblea dei partecipanti alla comunione, su parere conforme dell'autore del progetto originario.

--di delimitare la proprietà esclusiva con cinzioni diverse da siepi, la cui manutenzione sarà fatta a tutta cura di chi avrà l'amministrazione dei beni comuni,

ma a spese, pro-quota, dei partecipanti, salvo comunque il caso in cui il progetto originario non preveda diversa ed/o diverse forme di cessione o questi non vengano successivamente autorizzati dall'assemblea dei condomini;

-di piantare in prossimità dei confini con proprietà comuni, sulla proprietà esclusiva, piante o alberi che possano in qualche modo alterare lo stato delle strade o degli spazi o impianti comuni.

Stante il rapporto di carattere funzionale che lega i "servizi primari" con le singole proprietà individuali, ed esclusiva. Ogni partecipante alla comunione è tenuto, pena il risarcimento del danno nei confronti di tutti gli altri, ad eseguire sui beni di sua proprietà tutte quelle opere, riparazioni o manutenzioni la cui omissione o anche il semplice ritardo nel compimento, possa procurare danno alle proprietà comuni (es.: manutenzione degli scarichi delle acque, della condotte di allaccio all'acquedotto comune ecc. ecc.). Le villette potranno essere adibite soltanto ed esclusivamente ad abitazione privata e così non potranno essere adibite né ad uffici, né a sedi di circoli ricreativi o comunque di associazioni in genere, qualunque sia lo scopo di questi ultimi.

Potranno invece, dai singoli proprietari, essere date in locazione purché a condizione che il conduttore ne faccia uso consono a quanto stabilito dal primo comma del presente articolo.

Della locazione stipulata, il singolo proprietario dovrà dare immediata comunicazione a mezzo lettera raccomandata, all'amministratore della comunione, indicando le generalità del conduttore, dei membri della sua eventuale famiglia, nonché l'inizio e la durata della locazione stessa.

Art. 5

Organi della comunione:

Gli organi della comunione sono: l'Assemblea Generale, l'Amministratore ed il Consiglio di Comunione.

Art. 6

Assemblea Generale.

Sono di competenza dell'assemblea generale dei partecipanti alla comunione, tutte le questioni concernenti le cose comuni.

Essa viene convocata almeno una volta all'anno, entro il termine di due mesi dal...

la chiusura dell'esercizio finanziario, deve essere anche convocata ogni qualvolta l'Amministratore e/o il Consiglio di Comunione lo ritengano opportuno. Parimenti deve essere convocata quando ne facciano richiesta scritta all'Amministratore tanti partecipanti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intera comunione.

La convocazione, sia quella annuale che quelle eventuali in corso di anno, dovrà essere fatta dall'Amministratore, al quale quindi dovranno essere rivolte le eventuali richieste in tal senso, del Consiglio e/o di tanti partecipanti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intera comunione, con le modalità previste di seguito.

Nel caso in cui l'Amministratore non possa ovvero non voglia procedere alla convocazione annuale ovvero a quella eventualmente richiestagli, questo potranno essere fatto ad opera del presidente del Consiglio di Comunione o di uno dei membri di questo, ovvero anche da uno o più dei partecipanti alla comunione, purchè sempre siano rispettate le modalità di convocazione previste dal successivo articolo del presente regolamento.

Art. 7

Modalità per la convocazione delle Assemblee Generali.

La convocazione dell'assemblea generale dei partecipanti alla comunione deve essere fatta a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata almeno 15 giorni prima di quello fissato per la prima convocazione all'indirizzo indicato da ciascun partecipante alla comunione, ai sensi di quanto previsto dal successivo articolo; detto avviso dovrà contenere oltre all'indicazione del mese, giorno ed ora per il quale è convocata l'assemblea stessa, anche quello del luogo, in cui, questa si terrà e degli argomenti posti all'ordine del giorno.

L'avviso di convocazione potrà contenere anche quello per una eventuale seconda convocazione dell'assemblea stessa.

Art. 8

L'assemblea generale dei partecipanti alla comunione è validamente costituita in prima convocazione, quando siano presenti i partecipanti che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'intera comunione e delibera a maggioranza assoluta dei presenti, purchè questi rappresentino almeno la metà del valore dell'intera

comunione, salvo quanto indicato appresso.

Se in prima convocazione, l'assemblea, non può deliberare per mancanza di tanti partecipanti che con la loro presenza ne rendano valida la costituzione, essa deve essere riunita una seconda volta entro 20 giorni dalla data della prima convocazione.

Le modalità per la seconda convocazione dell'assemblea sono le stesse stabilite per l'assemblea di prima convocazione, salvo che, nell'avviso di prima convocazione non siano stati indicati anche il luogo, data ed ora della seconda convocazione. In seconda convocazione, l'assemblea è validamente costituita quando siano presenti tanti partecipanti che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intera comunione e delibera, salvo quanto in appresso, col voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti che rappresentino almeno un quarto del valore della intera comunione.

E' richiesta, tanto per la validità della costituzione quanto per la validità della delibera, l'unanimità dei partecipanti alla comunione per decidere sui seguenti argomenti:

- 1)-alienazione di tutte o parte dei beni comuni;
- 2)-compimento di atti costitutivi di diritti reali sia di godimento che di garanzia sulla proprietà comune.

E' richiesta tanto per la validità della costituzione quanto per la validità della delibera, una maggioranza pari a due terzi dei partecipanti alla comunione, quando si tratti di decidere sui seguenti argomenti:

- 1)-Destinazione diversa da quella originaria per i beni oggetto di comunione;
- 2)-Innovazione riguardante i medesimi, tale che comportino per gli stessi, trasformazioni radicali sia dal punto di vista architettonico e costruttivo, che da quello funzionale, o la cui spesa sia superiore di un terzo al valore della cosa stessa.

Art. 9

Amministratore della comunione.

L'Amministratore della comunione è nominato dall'assemblea generale tra i partecipanti alla comunione, ma può essere anche un estraneo ad essa, salvo quanto è di

sposto dal successivo art. 12, dura in carica un anno ed è rieleggibile. Egli espone le deliberazioni dell'assemblea generale e cura la regolare osservanza del presente regolamento.

I suoi poteri o le sue attribuzioni, per quanto non diversamente previsto dal presente regolamento, sono quelli previsti dagli artt. 1130 e 1131 del Codice Civile. Contro i provvedimenti presi dall'Amministratore è ammesso reclamo all'assemblea generale dei partecipanti alla comunione, impregiudicati, comunque eventuali ricorsi all'autorità giudiziaria.

L'assemblea che nomina l'amministratore ne fissa anche il compenso.

Art. 10

Consiglio di comunione.

Il consiglio di comunione è investito di tutti i poteri necessari per l'esercizio delle sotto elencate funzioni che gli vengono attribuite.

Essa dovrà quindi:

- deliberare i lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgente necessità con l'obbligo di riferire, alla prima successiva seduta, alla assemblea generale;
- assistere l'amministratore in tutte le sue decisioni;
- procedere almeno una volta a trimestre al controllo della consistenza di cassa, la revisione dei conti e l'ispezione dei libri relativi alla gestione delle cose comuni (libri verbali, libro cassa, ecc.);
- esporre il tentativo di conciliazione di eventuali controversie sorte tra i vari partecipanti.

Il Consiglio è formato da tre membri scelti nell'ambito dei partecipanti alla comunione, eletti dall'assemblea generale.

Dura in carica tre anni ed è rieleggibile.

Il Consiglio tra i suoi membri elegge un presidente. Esso delibera validamente quando siano presenti, almeno i due terzi dei suoi componenti ed a maggioranza assoluta dei presenti. Nell'ipotesi in cui su un argomento posto in votazione non si raggiunga la maggioranza, su parità di voti positivi e voti contrari, il voto del presidente sarà determinante.

Di ogni seduta del consiglio sarà redatto a cura del Segretario di riunione, no

minato volta per volta all'inizio di ogni adunanza, tra gli stessi membri, processo verbale che sarà iscritto in apposito libro, firmato dallo stesso Segretario e dal Presidente del Consiglio.

Art. 11

Rendiconti annuali.

L'esercizio finanziario si chiude al 31 dicembre di ogni anno.

L'Amministratore o chi per esso, compilerà rendiconti e preventivi di spesa, classificando le spese oltre che per destinazione, anche secondo il criterio di ripartizione che comunque dovrà sempre tenere conto del principio che l'intera comunione è rappresentata da 180 quote. Copie dei preventivi e dei rendiconti dovrà essere inviata ad ogni partecipante alla comunione, almeno venti giorni prima di quello fissato per la convocazione dell'assemblea comune, non oltre la data di invio della lettera di convocazione.

Durante il periodo compreso tra la data di invio delle copie dei preventivi di spesa e dei rendiconti, ogni partecipante alla comunione potrà prendere liberamente visione di tutta la documentazione giustificativa di spesa, oltre, ovviamente, dei libri della comunione.

I contributi previsti dagli stati di ripartizione allegati ai preventivi ed ai consuntivi di spesa, se approvati dall'assemblea, dovranno essere versati all'Amministratore da ciascun partecipante alla comunione nel termine eventualmente fissato dalla stessa assemblea.

Nel caso che quest'ultima non abbia fissato un termine, i contributi dovranno essere versati entro quindici giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Spirato il termine fissato eventualmente dall'assemblea ovvero quello di quindici giorni, il partecipante che non abbia ancora provveduto al pagamento sarà considerato in mora a tutti gli effetti, o ciò indipendentemente da qualsiasi ulteriore atto da parte dello Amministratore.

Art. 12

Norme di amministrazione in parziale deroga al presente regolamento.

Data la particolare funzione che sia i "servizi primari" che quelli "secondari", oggetto di comunione devono assolvere nell'ambito dell'alloggio residenziale edificati sulla lottizzazione Geremeas, (in parziale) deroga a quanto previsto dal

presente regolamento, l'amministrazione e gestione sia ordinaria che straordinaria dei beni oggetto di comunione è demandata alla associazione denominata "Gere-meas Country Club" che sarà costituita fra tutti i proprietari dei singoli lotti.

Detta associazione avrà come oggetto sia la gestione ed amministrazione ordinaria che quella straordinaria dei beni in comunione e rispetto ad essi potrà compiere tutte quelle operazioni che dal presente regolamento non sono riservate alla esclusiva competenza dell'assemblea dei partecipanti alla comunione.

L'Associazione sarà riservata esclusivamente ai partecipanti alla comunione di che trattasi, proprietari peraltro anche dei 180 lotti costituenti "Gere-meas Country Club" ed ai loro famigliari.

I partecipanti alla comunione-proprietari di singoli lotti, ne fanno parte di diritto, mentre i famigliari degli stessi ne entreranno a far parte dietro richiesta. L'Associazione alla fine di ogni anno, dovrà a mezzo dei suoi organi direttivi, indire l'assemblea dei partecipanti alla comunione, alla quale dovrà presentare rendiconto, preventivi di spesa; in una fare tutto quanto dal presente regolamento è previsto quale incombenza dell'amministratore e del Consiglio di Comunione. L'Associazione regolamenterà praticamente l'uso e il godimento dei beni comuni da parte di tutti i suoi soci, l'associazione potrà chiedere a questi ultimi di volta in volta, ovvero forfettariamente, compensi per i servizi prestati, ovvero per la concessione temporanea del godimento di determinati beni.

Il ricavato servirà all'associazione stessa per coprire le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria dei beni oggetto di comunione e soltanto nella ipotesi in cui tali somme non fossero sufficienti potrà chiedere ai singoli partecipanti alla comunione di contribuire alle spese stesse in proporzione alla loro quota di partecipazione.

Nell'ipotesi invece, in cui la gestione dell'associazione risulti, alla chiusura dell'esercizio finanziario in attivo, le somme eccedenti rispetto a quelle necessarie per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle cose comuni verranno destinate ad un fondo di riserva che servirà a coprire le spese del successivo anno finanziario.

Quanto sin qui indicato, riguardo all'associazione dovrà essere contenuto nello

statuto della medesima pena la risoluzione immediata del rapporto di amministrazione con la comunione, ed il ripristino immediato degli art. 9 e 10 del presente regolamento.

Art. 13

Disposizioni generali.

Ciascun partecipante alla comunione dovrà ai fini dell'amministrazione dei beni comuni, comunicare a chi avrà l'amministrazione degli stessi, il suo domicilio a mezza lettera raccomandata. Con uguale forma dovrà indicare ogni variazione del medesimo.

Art. 14

Il partecipante alla comunione che venda o ceda in locazione i suoi diritti di proprietà tanto individuale (lotto e/o lotti) che in comunione, è tenuto a inscrivere nei relativi atti l'obbligo del rispetto del presente regolamento e sarà responsabile in solido con il suo conduttore di tutti i danni da questi provocati durante la locazione.

Art. 15

Assicurazione beni comuni.

Tutti i beni costituenti oggetto di comunione devono essere assicurati a spese di tutti i partecipanti alla comunione, contro i danni derivanti da incendio, fulmine, scoppio di gas, di bombole, ecc.

Art. 16

Modifiche al presente regolamento.

Il presente regolamento può essere modificato col voto favorevole di tanti partecipanti che rappresentino i tre quarti della intera comunione.

Art. 17

Norme transitorie.

L'Amministrazione dei beni condominiali resterà comunque affidata alla Società costruttrice sino a quanto questa non avrà alienato almeno il 51% dello villette, cui fa capo la proprietà dei beni in comune.

In tale momento verrà convocato il condominio per la nomina delle cariche sociali.