

BOGLIACO GOLF RESIDENCE

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Art. 1) Disciplina del rapporto condominiale:

Il presente Regolamento di Condominio disciplina i rapporti di diritto e di fatto, riguardanti la proprietà divisa ed indivisa del complesso denominato Bogliaco Golf Residence, situato nel Comune di Toscolano Maderno, loc. Cecina, in via Sassello, dal nr civico 24 al 26/B, ed individuato nella sezione censuaria B, dal foglio 10 - mappale 1384. Il Regolamento detta le norme dei diritti-doveri nonché la disciplina interna e di comportamento.

Art. 1.1) Parti comuni:

Sono di proprietà comune a tutti i condomini, proprietà che devono intendersi indivisibili, tutte quelle parti, locali, impianti dell'edificio che, in base agli atti di acquisto e/o all'art. 1117 c.c., non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino.

Art. 2) Organi di rappresentanza ed amministrazione:

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio, sono rispettivamente:

- a) l'Amministratore;
- b) l'Assemblea dei Condomini;
- c) il Consiglio di Condominio;
- d) il singolo Condomino.

Art. 3) L'Amministratore:

L'Amministratore deve sempre essere scelto fra persone competenti, capaci e di provata esperienza professionale. Viene nominato e revocato dall'Assemblea condominiale con relativa delibera e rimane in carica un anno, con possibilità di sua riconferma o meno, da parte dell'Assemblea condominiale successiva. Il suo compenso annuo è determinato al momento dell'assemblea ed è a carico dei condomini.

Art. 3.1.) Legale rappresentanza del Condominio:

L'Amministratore ha la rappresentanza giuridica e legale del Condominio.

Art. 3.2.) Revoca dell'Amministratore:

L'Amministratore può essere revocato, in ogni momento, da parte dell'Assemblea, in ottemperanza all'art. 1129 c.c. Se la revoca avviene senza giusta causa, all'Amministratore spetta in ogni caso l'intero compenso stabilito per la gestione in corso. Comunque, in caso di mancata riconferma dell'Amministratore in carica, senza la sua necessaria surrogazione con altro nominativo, egli continua egualmente nella pienezza delle sue funzioni, non decadendo in virtù della "Prorogatio Imperii" e fino alla nomina del suo successore.

Art.3.3) Mansioni ordinarie dell'Amministratore:

Fanno parte delle mansioni ordinarie dell'Amministratore:

- a) la convocazione dell'Assemblea ordinaria dei condomini, almeno una volta l'anno;
- b) l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea dei Condomini;
- c) il richiamo all'osservanza delle norme previste dal Regolamento di condominio, e/o delle leggi vigenti in materia di comunione e condominio negli edifici;
- d) la disciplina sull'uso delle cose comuni e la fornitura delle prestazioni dei servizi primari, nell'interesse comune, affinché sia sempre assicurato il migliore godimento a ciascun condomino;
- e) la gestione delle spese correnti ed ordinarie e quant'altro occorre per la normale conservazione ed il migliore godimento della proprietà comune, per il regolamento delle spese ordinarie e correnti, per i rapporti con i fornitori e prestatori d'opera, per il pagamento delle imposte e tasse annue dovute dal condominio, premi di assicurazione e di quant'altro normalmente dovuto;
- f) riscuotere i contributi dovuti da ciascun condomino ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni, per il funzionamento degli impianti e dei servizi condominiali;
- g) compiere gli atti conservativi, dei diritti inerenti le parti comuni del fabbricato;
- h) richiedere i versamenti delle rate, per fare fronte alle ordinarie spese di gestione preventivate, e sollecitare, ove occorra anche giudizialmente, i condomini ritardatari o morosi (ai quali faranno capo gli oneri straordinari di sollecito);
- i) rappresentare legalmente il condominio, anche nelle liti giudiziali inerenti le parti comuni ed il rispetto del regolamento, sia nei confronti di terzi che di singoli condomini;
- j) custodire e conservare, con diligenza, il Regolamento di condominio e tutta la documentazione condominiale, che rappresenta la cronistoria probatoria dei diritti e dei doveri condominiali (registro Verbali Assemblee, ricevute di pagamento, elenco indirizzi dei condomini, contratti di manutenzione, libri e contratti dei dipendenti, originali polizze, contratti di forniture, codice fiscale condominio, disegni ed elaborati planimetrici, ecc);
- k) compilare i rendiconti annuali che, con le pezze giustificative, dovranno ottenere l'approvazione dell'Assemblea.

Art. 3.4.) Mansioni straordinarie dell'Amministratore:

Fanno parte delle mansioni straordinarie dell'Amministratore:

- a) la gestione delle spese straordinarie ed impreviste, disponendo per opere urgenti e improrogabili;
- b) ispezionare e far ispezionare, da incaricati di propria fiducia da Lui autorizzati, le parti e gli impianti comuni, per l'eventuale esecuzione di lavori di interesse generale, anche imprevisti, nonché per accertarsi del buon funzionamento delle condutture, dell'uso e stato di conservazione degli impianti.

Art. 3.5) Provvedimenti dell'Amministratore:

I provvedimenti presi dall'Amministratore nell'ambito dei suoi poteri, siano essi di carattere ordinario o straordinario, diventano obbligatori e vanno rispettati da tutti i condomini. Contro tali provvedimenti è ammesso il ricorso all'Assemblea del Condominio e/o all'Autorità giudiziaria, giusto quanto previsto dall'art. 1133 c.c. nei casi e nei termini dell'art. 1137 c.c.

Art. 4) Assemblea dei Condomini:

L'Assemblea dei Condomini può essere ordinaria o straordinaria ed è composta unicamente dai condomini proprietari. L'Assemblea ordinaria deve essere convocata dall'Amministratore almeno una volta all'anno, entro e non oltre tre mesi dalla fine della gestione che decorre dal 1/1al 31/12 di ogni anno.

Tutte le Assemblee oltre la prima sono definite straordinarie.

Presupposto della valida costituzione dell'Assemblea è l'avvenuto invito di tutti indistintamente i condomini, mediante lettera raccomandata da inviare al domicilio comunicato dai singoli condomini. Non può costituire motivo di invalidità dell'assemblea l'errata destinazione della convocazione, quando il condomino non abbia notificato all'Amministratore con raccomandata il cambiamento di domicilio

L'invito deve contenere l'ordine del giorno con l'elenco degli argomenti da trattare.

Ogni volta che si riunisce, l'Assemblea nomina un Presidente che ha il compito di verificare le ricevute degli inviti, la validità delle deleghe, la presenza del numero legale, nonché di coordinare la discussione degli argomenti all'ordine del giorno.

Il Presidente invita uno dei presenti a fungere da segretario ed a redigere il verbale della riunione.

In prima convocazione l'Assemblea si intende validamente costituita con l'intervento di almeno i due terzi dei condomini.

Qualora in prima convocazione non venga raggiunto il numero legale, l'Assemblea deve riunirsi in seconda convocazione, non oltre il decimo giorno successivo. In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevoli pari ad almeno un terzo dei condomini.

Art. 4.1) Deliberazioni dell'Assemblea:

L'Assemblea deve provvedere alle opportune delibere per quanto riguarda:

- a) l'approvazione del rendiconto predisposto dall'Amministratore, e l'impiego del residuo attivo di gestione, ovvero le modalità di copertura dell'eventuale residuo passivo;
- b) la riconferma e/o nomina dell'Amministratore, stabilendone la retribuzione ordinaria;
- c) la nomina dei prestatori d'opera e/o appalto, per lo svolgimento delle attività di cui al precedente punto 3.3 comma f, loro retribuzione o compenso;
- d) l'approvazione del Bilancio preventivo di spesa, con la necessaria ripartizione fra i condomini;
- e) le opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale;
- f) la nomina del Consiglio di condominio;
- g) le liti attive e passive del condominio, che esulano dai doveri dell'amministratore, e l'esame delle cause in corso;
- h) le questioni varie ed eventuali comunque solo se di lieve entità.

L'Assemblea non può deliberare :

- in violazione delle leggi;
- modifiche al regolamento che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino;
- su argomenti che non siano all'ordine del giorno.

Art. 4.2) Verbali dell'Assemblea:

Nel libro dei verbali deve essere trascritto quanto segue :

- luogo, ora di inizio e termine, ordine del giorno dell'assemblea;
- elenco degli intervenuti in proprio o per delega;
- resoconto dettagliato della discussione, testo delle deliberazioni prese con indicazione della relativa maggioranza, eventuali dichiarazioni o proposte degli intervenuti, con il nome del proponente.

Il verbale dovrà essere firmato dal presidente e dal segretario. L'Amministratore è tenuto ad inviare copia del verbale a tutti i condomini.

Art. 4.3) Impugnazione delle delibere:

Le delibere dell'Assemblea sono vincolanti per tutti i condomini, anche se assenti, astenuti o dissenzienti.

Contro le delibere contrarie alla legge, al regolamento e/o comunque lesive del diritto di uno o più condomini, ogni condomino assente o che abbia espresso in assemblea un voto contrario, può fare ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso, sotto pena di decadenza, deve essere proposto dai presenti dissenzienti, entro trenta giorni dalla data della delibera, e dagli assenti, entro trenta giorni dalla data di ricevimento del verbale.

Art. 4.4) Separazione di responsabilità per liti giudiziarie:

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una causa o di resistere in giudizio, i condomini dissenzienti possono separare la propria responsabilità in ordine alle spese ed alle conseguenze della causa, per il caso di soccombenza.

Tale volontà va notificata con atto, a mezzo Ufficiale Giudiziario, all'Amministratore del condominio, entro trenta giorni dalla delibera, per i presenti, o dalla data della comunicazione, per gli assenti.

Se la causa ha esito favorevole al condominio, e ne derivano dei vantaggi al dissenziente, questi deve concorrere, pro-quota, a rifondere quella parte di spesa che non sia stato possibile farsi pagare dalla controparte.

Art. 4.5) Convocazione di Assemblea Straordinaria:

L'Assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'Amministratore, quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino 1/6 del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente 10 giorni dalla richiesta, detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. Qualora i motivi della convocazione fossero ritenuti futili o di scarsa importanza, le spese della convocazione saranno addebitate ai richiedenti.

Art. 4.6) Rappresentanza in Assemblea:

Nelle Assemblee ogni Condomino ha diritto di rappresentarsi o di essere rappresentato da persona di sua fiducia purché munita di regolare delega, la quale dovrà essere scritta.

Art. 4.7) Unica rappresentanza dei comproprietari:

Qualora una o più unità immobiliari facenti parte del condominio appartengano in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante, che deve essere designato dai condomini-proprietari cointestatari. In mancanza, provvederà direttamente, per sorteggio, il Presidente di Assemblea designato.

Art. 4.8) Usufruttuario:

L'usufruttuario di un'unità immobiliare, in Assemblea può esercitare il diritto di voto solo nelle questioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al godimento dei beni e servizi comuni.

Art. 5) Consiglio di condominio:

Qualora l'Assemblea decidesse di costituirlo, il Consiglio di Condominio, organo consultivo dell'Amministratore, sarà composto da due a quattro membri e durerà in carica un anno.

I Consiglieri verranno nominati dall'Assemblea, a maggioranza semplice, fra i condomini.

Art. 6) Osservanza e rispetto del regolamento – Trasferimenti di residenza e proprietà – Conduzione:

Ogni condomino dovrà sempre:

- a) rispettare e fare rispettare ai propri conduttori, familiari, parenti, ospiti, clienti, fornitori, dipendenti il presente regolamento e quello di disciplina interna;
- b) notificare, con lettera A.R. all'amministratore, il proprio nuovo domicilio o residenza, tenendo presente che, in carenza di ciò, sarà ritenuto domiciliato presso il condominio;
- c) rispettare gli obblighi derivanti dalla partecipazione al Condominio, come all'art. 63 Disp.Att. c.c., inerenti il trasferimento di proprietà;
- d) comunicare a mezzo lettera A.R., all'Amministratore, le generalità del nuovo proprietario, il suo indirizzo e la data del passaggio di proprietà;
- e) liquidare la propria situazione contabile residua, sino all'ultimo giorno precedente l'avvenuto trasferimento di proprietà;
- f) fare sottoscrivere al nuovo proprietario la comunicazione da inviare all'Amministratore;
- g) in caso di morte di un condomino i suoi eredi devono comunicare con raccomandata all'Amministratore i loro domicili e saranno tenuti solidalmente al pagamento delle spese condominiali pregresse.

Art. 7) Cessione in conduzione – Rapporti – Comunicazioni:

Il condomino proprietario che locasse la propria unità è tenuto a darne comunicazione scritta all'Amministratore. Lo stesso dicasi in caso di cessata locazione. Nell'avviso dovrà precisare il nome del conduttore. Il conduttore è tenuto all'osservanza del regolamento.

Art. 8) Ripartizione delle spese:

Tutte le spese annue di gestione dovranno essere ripartite fra i singoli condomini secondo quanto previsto dalle relative tabelle millesimali allegate al presente regolamento, che ne costituiscono parte essenziale ed integrante.

Per tutte le spese di manutenzione il condominio è da considerarsi un "corpo unico".

Art. 9) Esenzione o riduzioni dalle spese:

Ai condomini non sarà mai concessa alcuna esenzione, sulle voci di spesa del bilancio annuo di gestione, nemmeno nel caso l'unità risultasse vuota, anche per lungo periodo.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento delle proprie quote, tranne che alienando la proprietà.

Art. 10) C/c condominiale:

L'Amministratore gestirà il condominio, mediante un c/c aperto presso una banca di sua fiducia. Saranno a carico del condominio le spese per operazioni bancarie, rilascio blocchetto assegni, interessi passivi e attivi. Nel caso si verificasse uno sconfinamento, conseguente al mancato pagamento delle quote, tale onere sarà da addebitare ai soli condomini morosi, in proporzione all'importo da loro dovuto.

Art. 11) Spese non autorizzate:

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni, senza autorizzazione dell'Amministratore o dell'Assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che non trattasi di spese urgenti e improrogabili.

Art. 12) Fondo di riserva:

Per provvedere ad esigenze speciali ed imprevedibili, verrà costituito un Fondo di Riserva, su conforme delibera assembleare, da ripartire in base ai millesimi di proprietà.

Il fondo resterà legato all'unità immobiliare e non alla persona, pertanto in caso di trasferimento di proprietà, la regolazione dello stesso avverrà tra il venditore ed il nuovo acquirente.

Art. 13) Decoro del fabbricato:

L'utilizzo delle parti private deve essere sempre improntato alla salvaguardia del decoro dell'edificio.

Interventi di aggiunta o modifica di strutture (es. apposizione di doppi infissi a finestre e balconi, installazione di impianti ecc...) dovranno essere preventivamente concordati in Assemblea in merito alle modalità di installazione, ubicazione ed al relativo impatto visivo (colore, forma...)

Il colore ed il modello delle tende da sole dovranno essere decisi in Assemblea. Tutti i condomini dovranno scrupolosamente attenersi alle decisioni della stessa.

E' fatto obbligo di richiudere le tende all'imbrunire.

Art. 14) Responsabilità per guasti:

E' stabilito che qualunque guasto arrecato al condominio, alle parti comuni o alla proprietà di altri condomini, per imperizia, imprudenza di un condomino, dei suoi familiari, inquilini od ospiti, o dalla mancanza dei doveri di diligenza di buon padre di famiglia, sarà a carico del condomino responsabile del guasto stesso e danno conseguente, sia verso il singolo danneggiato, sia verso il condominio. Così le spese di sgombero degli scarichi comuni ed il rimborso di qualsiasi altro danno relativo, sarà a carico dei condomini o dei loro inquilini, che ne sono stati la causa.

Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda con i dovuti riguardi alle verifiche ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni degli edifici nell'interesse della comunione o dei singoli condomini, fatto salvo il diritto al ripristino della situazione preesistente all'intervento.

Art. 15) Aree comuni:

Le aree comuni adibite a giardini, vialetti pedonali e carrai, parcheggi, impianti ed accessori, identificate negli atti di compravendita, dovranno essere usate secondo la loro intrinseca natura, per cui ne è escluso ogni uso che ne modifichi la destinazione.

Art. 16) Assicurazione:

L'edificio dovrà avere un'assicurazione condominiale contro i rischi di incendio, acqua condotta, eventi atmosferici, fenomeno elettrico e responsabilità civile verso i terzi.

Art. 17) Ritardo nei pagamenti:

I condomini devono versare i contributi secondo le modalità stabilite dall'Assemblea: Nel caso di mancato versamento, trascorso un mese dalla prevista scadenza della rata, ai Condomini ritardatari verranno applicati gli interessi al tasso legale.

Art. 18) Richiamo alle norme di legge:

Per tutto quanto non previsto dal presente regolamento, si applicano le norme di legge in vigore.

NORME D'USO E DI DISCIPLINA

1) RICHIAMI E DIVIETI:

Ai Condomini e loro usufruttuari o familiari, conviventi, ospiti, clienti, fornitori, dipendenti, conduttori e subconduttori è **TASSATIVAMENTE VIETATO**:

- A) tenere e ospitare manifestazioni o riunioni rumorose moleste;
- B) esporre cartelli, insegne e messaggi scritti;
- C) tenere depositi di materiale infiammabile ed esplosivi, gomme, bombole, fustini, ecc.;
- D) tenere fuori dalle porte degli appartamenti, sui balconi e pianerottoli: armadi, scope, attrezzi di pulizia, immondizia, bidoni dell'immondizia ecc.. Sui balconi e nei portici è consentito collocare solamente tavoli, sedie, dondoli ed arredo da esterno.
I rifiuti dovranno essere collocati negli appositi contenitori dislocati in prossimità del fabbricato.
Si raccomanda la pulizia più totale e l'ordine;
- E) collocare piante e vasi da fiori appesi ai parapetti dei balconi sia esterni che interni, nonché ai muri divisorii tra logge/terrazze; sono ammessi solo vasi in appoggio in cotto o gres di tipo semplice, che non alterino l'uniformità della facciata; sono da preferire le piante grasse con obbligo comunque per ogni condomino di un decoroso mantenimento delle essenze in tutte le stagioni;
- F) stendere biancheria e tappeti sulle finestre, sui balconi, nei portici o in altro luogo se non con accorgimenti che ne impediscano in modo assoluto la visibilità;
- G) gettare immondizie, mozziconi ed altri rifiuti nel cortile, nella strada e nelle aiuole, depositare immondizie e rifiuti fuori dagli appositi contenitori ed insudiciare le parti comuni;
- H) la battitura dei tappeti e dei panni deve essere fatta in modo da non recare molestia agli altri Condomini
- I) calpestare aiuole e danneggiare piante o terreno destinato ad area verde. La eventuale messa a dimora di piante, nelle parti comuni, dovrà essere preventivamente approvata dall'Assemblea;
- J) recare disturbo ai vicini, con rumori di qualsiasi natura nelle ore notturne e precisamente dalle ore 23,00 alle ore 08,00 e nel primo pomeriggio; il suono di apparecchi e strumenti musicali dovrà essere regolato in modo da non disturbare i vicini. I bambini non dovranno arrecare disturbo con i loro giochi prima delle ore 09,00, dalle ore 13,00 alle ore 15,00 e dopo le ore 21,00.
- K) occupare anche temporaneamente: gli anditi, l'ingresso, le scale, gli accessi ai garages, i pianerottoli ecc.. e comunque tutti i locali e gli spazi di proprietà comune con costruzioni, veicoli di ogni genere, colli, bagagli, sacchi o sacchetti o altre cose qualsiasi, anche se a titolo temporaneo;
- L) depositare nelle parti comuni ed in qualsiasi luogo visibile dall'esterno, materiali, scatoloni ecc.. che arrechino pregiudizio al decoro del fabbricato;
- M) parcheggiare fuori dagli appositi spazi, lavare automezzi negli spazi comuni ed utilizzare impianti di proprietà comune per lavori a vantaggio di proprietà singole;
- N) alterare il decoro del fabbricato: qualsiasi opera esterna dovrà essere preventivamente approvata dall'Assemblea ; i serramenti esterni ed ogni altra opera dovranno essere mantenuti del tipo e del colore originario;
- O) installare sui balconi o sotto i portici qualsiasi tipo di tendaggio, pannellature o telai di chiusura fissi o mobili che disturbino la gradevolezza dell'insieme architettonico, senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;
- P) installare antenne senza la preventiva autorizzazione dell'Assemblea;
- Q) gettare negli scarichi che immettono nella fognatura materiali (cartone, cotone, stracci, assorbenti, solidi non disfacibili, ecc..) che potrebbero creare otturazioni. Tutte le spese occorrenti per lo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali guasti agli impianti comuni, si intendono a carico di chi le avrà provocate;
- R) lasciare circolare gli animali nelle parti comuni; i cani potranno transitare nei vialetti comuni solo al guinzaglio ed i proprietari dovranno provvedere sollecitamente alla pulizia, nel caso in cui fosse necessario: Gli animali non dovranno in ogni caso arrecare disturbo sonoro, produrre odori sgradevoli ed essere di pericolo per i Condomini.

2) OBBLIGO DELL'OSSERVANZA:

Ogni condomino, conduttore, subconduttore dovrà esercitare stretta sorveglianza sui propri ospiti, clienti, ecc... affinché questi non arrechino alcun disturbo agli altri condomini.

3) MANUTENZIONE PARTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA:

Ogni condomino è tenuto al massimo rispetto, osservanza e salvaguardia dei diritti dei propri vicini e all'estetica del complesso, pertanto dovrà prestare cura nella manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, delle parti esterne anche in proprietà esclusiva, ripristinandole in caso di deperimento.

I condomini che hanno in proprietà e godimento esclusivo i giardini a piano terra si obbligano a mantenere gli stessi in ottimo stato di conservazione, ben ordinati ed a provvedere alla buona cura dei medesimi per tutto il periodo dell'anno; in caso contrario è facoltà dell'amministratore provvedere direttamente alla sistemazione di tali aree private, affidandone il compito alla ditta appaltatrice della manutenzione dell'area verde condominiale, con addebito delle spese al proprietario.

4) ACCESSO DIRETTO AL CAMPO DA GOLF:

L'accesso diretto al campo da golf adiacente al residence:

- è riservato ai giocatori di golf, utilizzatori delle unità immobiliari, siano essi i proprietari o gli affittuari,
- avviene esclusivamente tramite il cancello posto sul lato est del complesso, da utilizzare sia a piedi che mediante Golf Car,
- deve avvenire seguendo il percorso indicato, all'interno del campo da golf, da parte della società proprietaria dello stesso,
- è finalizzato esclusivamente e tassativamente al solo raggiungimento della partenza del percorso di gioco

5) RESPONSABILITA' SANZIONI E PROVVEDIMENTI PER INFRAZIONI:

Per qualsiasi infrazione al presente regolamento di disciplina interna, sul trasgressore graveranno le responsabilità civili e penali, a termini di legge. Per le infrazioni più lievi è lasciato libero arbitrio alla discrezionalità dell'amministratore, il quale applicherà, secondo l'infrazione e caso per caso, i seguenti provvedimenti:

- 1) richiamo verbale e/o telefonico dell'Amministratore;
- 2) diffida con raccomandata A.R..