

Villaggio "Le Ginestre"

Regolamento di condominio

nel testo originario del 28 giugno 1966; modificato con verbale dell'Assemblea dei Comproprietari del 10 agosto 1972; con interpello del marzo 1976 e con deliberazione dell'Assemblea dei Comproprietari del 16 agosto 1983 e del 4 agosto 1990.

Depositato presso il Notaio dr. Raffaele Pugliese La Corte di Sapri in data 3 giugno 1991 e registrato presso l'Ufficio del Registro di Vallo della Lucania (SA) il 24 giugno 1991 al n.° 450.

CAPO I

Criteria e norme generali

Art. 1

Sono tenuti concettualmente e giuridicamente distinti la comunione del villaggio e la proprietà dei singoli lotti che la compongono.

Art. 2

La proprietà o altro diritto legale di godimento di un qualsiasi cespite immobiliare compreso nel villaggio comporta la correlativa partecipazione alla Comunione dell'intero Villaggio, in conformità della legge e secondo le regole e le proporzioni stabilite con il presente regolamento.

Art. 3

Tutte le cose formanti oggetto di Comunione costituiscono pertinenza dei singoli cespiti ed è esclusa la possibilità di loro godimento separato.

Art. 4

Il godimento e l'uso delle cose, impianti e servizi comuni sarà esercitato in conformità del diritto vantato dai partecipanti, secondo la disciplina in proposito stabilita dal presente regolamento e, in mancanza d'espresa previsione, dalla legge.

Art. 5

L'ingresso al Villaggio è riservato ai comproprietari ed ai loro ospiti e pertanto l'accesso è vietato a persone diverse.

Art. 6

Le discipline poste dal presente regolamento e dalla legge non potranno essere derogate attraverso la consuetudine e per effetto di eventuali usi o prassi contrarie che dovessero formarsi nel tempo.

Art. 7

Al complesso residenziale sito in Villammare, viene attribuito in perpetuo ed irrevocabilmente la denominazione di <<Villaggio Le Ginestre>>. La denominazione delle singole strade interne sarà parimenti conservata.

CAPO II

Art. 8

Sono di proprietà e di uso comune ed indivisibili di tutti i comproprietari:

- a. tutte le aree scoperte destinate a verde o a impianti sportivi, ricreativi o similari, nonché le relative attrezzature;
- b. l'impianto idrico e l'impianto di illuminazione;
- c. tutta la rete fognaria, con esclusione degli allacciamenti relativi ai singoli lotti, comprensiva di collettori, vasche di decantazione con relativo impianto, pozzi e pozzetti di ispezione;
- d. l'impianto per lo smaltimento delle acque bianche, scure e pluviali;
- e. le strade, i viali e le relative pertinenze;
- f. le cose e gli accessori dei servizi tutti.

Art. 9

Non potrà mai esservi da parte dei condomini rinuncia all'uso o alla comproprietà delle parti comuni.

CAPO III

Oneri e obblighi dei comproprietari

Art. 10

Sono a carico dei comproprietari in proporzione delle rispettive quote millesimali:

- a. Le spese di manutenzione e conservazione delle cose ed impianti indicati nell'art. 8 Capo II, nonché le spese relative a opere ed impianti da installare nell'interesse comune;
- b. Le spese dei servizi comuni;
- c. Le spese relative all'amministrazione del Villaggio.

Art. 11

I condomini sono tenuti alla tutela del panorama che, per la destinazione del Villaggio, viene considerato bene comune.

Art. 12

E' fatto divieto di produrre rumori molesti, accendere falò, tenere cani sciolti e senza museruola al di fuori delle singole proprietà; ostacolare con le auto in sosta il transito sulle strade e comunque di dar luogo ad attività contrastanti con la destinazione residenziale del complesso. Per quanto concerne le attività ricreative e sportive (tennis, calcetto, bocce, piscina, musica e ballo), le stesse sono consentite dalle ore 8:00 alle ore 13:00 e dalle ore 17:00 alle 24:00.

Art. 13

E' fatto divieto ai singoli comproprietari di destinare le loro proprietà o parti di esse ad uso diverso dalla civile abitazione ed in particolare ad attività comunque pregiudizievoli al decoro, alla morale e alla tranquillità del complesso, o contraria all'igiene: pertanto è proibito allevare nel territorio della Comunione, pollame, conigli e altri animali da cortile.

Art. 14

E' riservata alla Comunione la facoltà di utilizzare le zone scoperte, di cui all'art. 8 lett. A) del Capo II, per ogni altra attività di utilità o interesse comune, con la maggioranza prevista dalla legge.

Art. 15

E' fatto obbligo ai comproprietari di notificare al Consiglio di Amministrazione eventuali variazioni del domicilio dichiarato nell'atto di compravendita. In difetto si intenderanno valide le notificazioni ivi eseguite. E' fatto inoltre obbligo di trasmettere e far accettare il presente regolamento ai loro aventi causa, i quali dovranno conformarsi alle norme tutte di questo regolamento. All'avente causa del precedente condomino verranno eseguite tutte le notificazioni solo dopo che lo stesso avrà

comunicato al Consiglio di Amministrazione i dati dell'acquisto ed il proprio domicilio. I relativi diritti sorgeranno a suo favore in seguito ai precedenti adempimenti.

CAPO IV

Organi della Comunione

Art. 16

Sono organi della Comunione:

- a. l'Assemblea dei comproprietari;
- b. il Consiglio di Amministrazione
- c. il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- d. il Collegio dei Probiviri;
- e. il Collegio dei Revisori dei Conti.

Art. 17

L'Assemblea delibera sulle spese di gestione, di amministrazione, di esercizio; sull'approvazione dei bilanci, sulle innovazioni, sulla nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione, il Collegio dei Probiviri e il Collegio dei Revisori dei Conti, sull'approvazione o modifica del regolamento e su quanto altro previsto dal Codice Civile, con esclusione delle competenze attribuite dal regolamento al Consiglio di Amministrazione. L'Assemblea dei condomini si riunisce ogni anno in via ordinaria nel mese di agosto, entro e non oltre il giorno dieci, e in via straordinaria ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione lo ritenga necessario o ne faccia richiesta scritta un terzo dei partecipanti alla Comunione che rappresenti un terzo del valore del Complesso. Essa viene convocata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione mediante avviso con lettera raccomandata a mezzo posta o a mano, almeno cinque giorni prima della data fissata per la convocazione. La lettera di convocazione dovrà indicare gli argomenti da trattare in Assemblea (Ordine del Giorno).

Art. 18

In deroga ai principi di cui all'art. 15 del Capo II, per la sola Assemblea ordinaria, l'avviso di convocazione verrà notificato presso il domicilio del condomino nel Villaggio, o, in mancanza, presso il Custode dello stesso.

Art. 19

L'assemblea, sia Ordinaria che Straordinaria verrà presieduta da un partecipante alla Comunione eletto dall'Assemblea stessa prima dell'inizio della trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Art. 20

Il verbale della riunione e delle decisioni dell'Assemblea sarà redatto in apposito registro da parte del Segretario nominato dall'Assemblea al momento della nomina del Presidente che la presiede. Il verbale sarà sottoscritto dal Presidente, dal Segretario e da due partecipanti all'Assemblea.

Art. 21

Ogni partecipante alla Comunione potrà intervenire all'Assemblea, anche a mezzo di rappresentante munito di delega apposta in calce all'avviso di convocazione. La delega può essere conferita esclusivamente ad un familiare (marito, moglie e figli fino a quando questi ultimi risiedano nella casa dei genitori) o da altro partecipante alla Comunione. Ogni partecipante alla Comunione non potrà ricevere più di tre deleghe.

Art. 22

Qualora il lotto appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'Assemblea, che sarà designato dai comproprietari interessati, o, in mancanza, dal Presidente dell'Assemblea per sorteggio.

Art. 23

Per la validità della costituzione dell'Assemblea occorre:

- a. in prima convocazione la presenza dei due terzi dei condomini che rappresentino i due terzi del valore in millesimi dell'intero complesso;
- b. in seconda convocazione la presenza di almeno un terzo dei condomini rappresentanti almeno un terzo del valore in millesimi del complesso.

Art. 24

Per la validità delle deliberazioni occorre:

- a. in prima convocazione la maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore della Comunione;
- b. in seconda convocazione è necessario un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti alla Comunione o almeno un terzo del valore della Comunione stessa.

Art. 25

Le deliberazioni che concernono la revoca del Consiglio di Amministrazione, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni del Consiglio stesso nonché le deliberazioni che concernono le riparazioni straordinarie di notevole entità devono sempre essere prese dalla maggioranza pari almeno ad un terzo dei partecipanti alla Comunione e che rappresenti almeno un terzo del valore della stessa. Le deliberazioni che hanno per oggetto innovazioni, debbono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti alla Comunione e i due terzi del valore della stessa. Per la nomina dei componenti il Consiglio di Amministrazione sarà sufficiente la maggioranza semplice.

Art. 26

L'Assemblea non potrà deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati convocati.

Art. 27

Le deliberazioni, prese a norma degli articoli precedenti, sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti e vanno eseguite dal Consiglio di Amministrazione indipendentemente dalla pendenza di eventuali opposizioni. Facendo salve le impugnazioni dell'art. 1109 Codice Civile, è data facoltà ai Condomini di ricorrere al Collegio dei Probiviri.

Art. 28

Il Consiglio di Amministrazione è composto di cinque membri scelti inderogabilmente tra i partecipanti alla Comunione. Esso delibera:

- a. sulla gestione, amministrazione, ordinaria manutenzione delle parti cose ed impianti di uso comune;
- b. sulle opere di straordinaria manutenzione, sempre che sussistano motivi di urgenza.

Art. 29

Il Consiglio delibera con la maggioranza di 3 su 5.

Art. 30

In caso di dimissioni, interdizioni, impedimento permanente, di assenza a più di tre riunioni consecutive da parte di uno o più consiglieri, saranno chiamati ad integrare il Consiglio i candidati non eletti secondo l'ordine delle rispettive preferenze. In caso di impossibilità di provvedere alla sostituzione dei posti resi vacanti ai sensi del comma precedente, il Consiglio di Amministrazione conserva cariche e funzioni ugualmente, purché composto di almeno tre componenti.

Art. 31

Il Consiglio di Amministrazione dura in carica un biennio e potrà essere revocato in ogni tempo dall'Assemblea.

Art. 32

Le funzioni di Consigliere non possono essere delegate.

Art. 33

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione viene compensato con una indennità fissa annua ed ogni Consigliere con un gettone di presenza alle riunioni consiliari con un limite di dodici. L'ammontare della indennità e del gettone sarà quantificato ogni due anni dall'Assemblea prima della votazione per l'elezione del Consiglio. Il Presidente liquiderà ai Consiglieri il gettone alla fine di ogni riunione, facendone annotazione in calce al verbale del Consiglio. Sono fatte salve le spese sostenute per l'espletamento dell'incarico, previa loro dettagliata specifica sottoscritta dal richiedente e confermata dal Presidente.

Art. 34

Considerato che i partecipanti alla Comunità risiedono in diverse regioni dello Stato, il Consiglio potrà deliberare su particolari questioni eccedenti l'ordinaria amministrazione, previo interpello di tutti i condomini. L'interpello deve essere proposto a mezzo scheda raccomandata con l'indicazione della questione, del costo e della imputazione della spesa. L'interpello si intenderà favorevole ed esecutivo solo se raggiunga la maggioranza di cui all'art. 25 che precede. Il parere dell'interpello si intenderà favorevole se non venga contestato entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla data di spedizione della scheda raccomandata.

Art. 35

A far data dalle elezioni del 1992, il Presidente del Consiglio di Amministrazione verrà eletto direttamente dall'Assemblea: avremo pertanto schede separate per la elezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione e per l'elezione dei componenti il Consiglio di Amministrazione. Risulterà eletto Presidente il candidato che avrà ottenuto il maggior numero di preferenze: in caso di parità sarà preferito il candidato più anziano. La scheda relativa all'elezione per il Consiglio di Amministrazione porterà di conseguenza all'elezione di 4 (quattro) componenti.

Art. 36

Il Presidente ha la legale rappresentanza della Comunità a norma dell'art. 1130 e seguenti del Codice Civile, presiede il Consiglio di Amministrazione, ne indice le riunioni e convoca l'Assemblea ordinaria e straordinaria.

Art. 37

Il Presidente, in caso di impedimento temporaneo o di temporanea assenza, sarà sostituito, anche nei rapporti economici, da un Consigliere designato dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 38

Il Collegio dei Probiviri è composto inderogabilmente da tre partecipanti alla Comunità, che vengono eletti dall'Assemblea a maggioranza semplice secondo le norme che regolano l'elezione del Consiglio di Amministrazione. Le funzioni di Presidente vengono esercitate dal candidato che avrà ottenuto il maggior numero di preferenze. Il Collegio dura in carica un biennio ed alla pari dei Consiglieri, i membri del Collegio verranno compensati con un gettone di presenza per ogni riunione.

Art. 39

Il Collegio dei Revisori dei Conti è composto, al pari del Collegio dei Probiviri, da tre partecipanti alla Comunità scelti preferibilmente tra dottori commercialisti, periti commerciali, dottori in legge, ragionieri, geometri o quanti altri che per il loro tipo di attività in Enti Pubblici o Privati svolgono funzioni simili a quanto richiesto per lo svolgimento dell'incarico nel Collegio. Le funzioni di Presidente verranno esercitate dal candidato che avrà ricevuto il maggior numero di preferenze; il Collegio dura in carica un biennio ed alla pari dei Consiglieri, i membri del Collegio verranno compensati con un gettone di presenza per ogni riunione.

Art. 40

Le cariche di Consigliere di Amministrazione, di membro del Collegio dei Probiviri e di membro del Collegio dei Revisori dei Conti, non sono cumulabili.

Art. 41

Il Collegio dei Probiviri si riunisce almeno una volta all'anno in via ordinaria ed ogni qualvolta che venga richiesta a norma del presente regolamento. Esso ha le seguenti competenze:

- a. esamina i ricorsi presentati dai partecipanti alla Comunione;
- b. tutela l'osservanza del regolamento;
- c. dirime equitativamente eventuali controversie tra i condomini;
- d. esprime pareri non vincolanti su richiesta del Consiglio di Amministrazione;
- e. provvede ad elaborare norme integratrici od eventuali modifiche al regolamento da sottoporre poi alla approvazione dell'Assemblea.

Art. 42

Il Collegio dei Revisori dei conti si riunisce almeno tre volte nel corso dell'anno ed ogni qual volta che altri organi della Comunione ne facciano richiesta a norma del presente regolamento. Esso ha le seguenti competenze:

- a. controllare la contabilità della Comunione (fatture, note spese, pezze giustificative, registrazioni contabili, ecc.) redigendo apposito verbale con le eventuali osservazioni;
- b. vigilare, nei modi previsti dal Codice Civile, sull'andamento economico della Comunione.

CAPO V

Norme di coordinamento transitorie e finali

Art. 43

Per partecipante alla Comunione si intende il condomino proprietario ed il coniuge non legalmente separato o divorziato.

Art. 44

Ogni partecipante alla Comunione può essere eletto alle cariche sociali senza bisogno di preventiva richiesta.

Art. 45

Se le Assemblee o il Consiglio di Amministrazione non riescono a costituirsi o a deliberare, ciascun partecipante alla Comunione potrà ricorrere alle autorità giudiziaria a norma dell'Art. 1105 del Codice Civile.

Art. 46

Do ogni deliberazione si stenderà verbale contenente:

- a. numero degli intervenuti con le rispettive quote espresse in millesimi;
- b. l'ordine del giorno;
- c. un sommario resoconto della discussione, con eventuali succinte dichiarazioni dei partecipanti alla discussione stessa;
- d. il testo della deliberazione assunta.

Art. 47

La votazione per l'elezione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Probiviri e del Collegio dei Revisori dei Conti, sarà tenuta il giorno successivo a quello dell'assemblea, durante la quale sarà stato nominato un comitato elettorale composto da un presidente e da due scrutatori.

Il seggio resterà aperto al pubblico dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 17:00 alle ore 21:00. Potranno votare i proprietari o i loro delegati, purché la firma di delega sia riconosciuta da uno dei componenti del seggio.

Immediatamente dopo la chiusura delle operazioni di voto, si provvederà allo spoglio delle schede e alla redazione di un verbale dei risultati da consegnare al Presidente dell'Assemblea il quale provvederà a trascriverlo nel libro dei verbali dell'Assemblea stessa e proclamerà i nuovi eletti. I componenti il seggio elettorale saranno compensati ciascuno con un gettone di pari valore a quello stabilito per i Consiglieri per ogni giornata o frazione di giornata lavorata.

Art. 48

I saldi attivi destinati ad opere già approvate durante una gestione, ma non attuate, resteranno a disposizione del Consiglio di Amministrazione per l'esecuzione delle stesse.

Art. 49

Per tutto quanto non sia previsto e regolato con il presente regolamento, valgono le norme sulla Comunione previste dal Codice Civile.

Le norme del presente regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun partecipante alla Comunione, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni.