Bagaglino

RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA

"HOTEL POSTA"

REGOLAMENTO

Articolo 1

Ambito di applicazione del regolamento

Le disposizioni del presente regolamento si applicano e sono vincolanti per tutti i partecipanti alla comunione delle singole unità immobiliari facenti parte del complesso sopra indicato e per gli utenti delle medesime.
Esse disciplinano i rapporti dei partecipanti alla comunione tra di loro, delle proprietà delle singole unità immobiliari tra loro e con il gestore dell'intero complesso, degli utenti con il gestore.

Articolo 2

Uso delle unità immobiliari

Gli aventi diritto possono e devono usare le unità immobiliari, le pertinenze di esse e le parti comuni del complesso, nei periodi prenotati e comunque ad essi spettanti, nel pieno rispetto di quanto previsto in questo regolamento e delle regole che saranno dettate dal gestore dell'intero complesso.

Articolo 3

Utenti delle unità immobiliari - Agevolazioni a loro favore

Chi ha validamente prenotato una o più unità immobiliari ha diritto di goderle per il periodo prescelto. Coloro che hanno stipulato con il gestore un patto di prenotazione hanno diritto di godere la o le unità prescelte nel patto, per il o i periodi ivi indicati.
Per esercitare tale diritto ogni anno e per l'intera durata della prenotazione, essi devono, tuttavia, darne comunicazione, entro il 15 settembre per la stagione invernale ed entro il 15 marzo per la stagione estiva, al gestore il quale praticherà loro, sui prezzi delle prestazioni fornite, risultanti dal listino in vigore, lo sconto convenuto all'atto della prenotazione.

Articolo 4

Mancato esercizio del diritto di prenotazione

Chi, entro i termini indicati nell'articolo precedente, non abbia fatto pervenire al gestore la comunicazione di cui all'articolo stesso, decade, in quell'anno, dal diritto di godere, per il periodo prenotato, dell'unità immobiliare prescelta, la quale resterà nella piena disponibilità del gestore.

Articolo 5

Destinazione d'uso, manutezione e miglioramenti delle singole unità immobiliari e dell'intero complesso

Alle unità non può essere data una destinazione d'uso diversa da quella turistico-alberghiera che è e deve essere esercitata, nell'intero complesso, da un unico gestore.
Le riparazioni di piccola manutenzione del fabbricato come le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione dei mobili che arredano le unità, sono a carico del gestore.
Sia per le riparazioni del fabbricato che per le spese relative ai mobili, non a carico del gestore, come per le opere che si rendessero necessarie a seguito di nuove norme regolamentari e fossero comunque imposte dalle competenti Autorità il gestore stesso è autorizzato ad eseguire direttamente gli interventi richiesti per il mantenimento del complesso in buono stato locativo ed idoneo all'esercizio dell'attività in esso svolta, e ad addebitarne il relativo costo alla proprietà, contro presentazione della documentazione di spesa.
Alle singole unità, non si possono apportare modifiche, sostituzioni, addizioni o miglioramenti; alla stessa guisa i mobili, gli arredi ed i corredi non sono suscettibili di modifiche o di sostituzioni.

Articolo 6

Indivisibilità dell'immobile e dei beni mobili

La suddetta destinazione d'uso dell'unità immobiliare e dei relativi arredi e corredi e l'essere, l'unità stessa, parte dell'intero complesso turistico-alberghiero, la rendono, con i mobili, gli arredi ed i corredi, indivisibile ai sensi dell'art. 1112 c.c., tale essendo considerata, peraltro, dalla espressa volontà di tutti gli aventi diritto, ciascuno dei quali, anche nell'interesse di tutti gli altri, è obbligato a non richiedere lo scioglimento della comunione.

Articolo 7

Cessione del diritto di prenotare

Chi ha stipulato il patto di prenotazione può cedere temporaneamente il proprio diritto. In tal caso, egli deve impegnare il cessionario al rispetto di quanto qui previsto, rimanendo per lui personalmente responsabile.

Articolo 8

Rappresentanti delle comunioni e loro delegato

I partecipanti alla comunione di ciascuna unità immobiliare nominano un loro rappresentante, scelto anche tra i non-proprietari.
Tutti i rappresentanti, a loro volta, nominano un loro delegato il quale cura i rapporti con il gestore.

Articolo 9

Quote dei partecipanti

Le quote dei partecipanti alla comunione di ciascuna unità immobiliare, espresse in millesimi di proprietà, sono quelle risultanti dal titolo di acquisto.
A ciascuna unità immobiliare, rispetto all'intero complesso, competono i millesimi pure risultanti dal titolo di acquisto.

Articolo 10

Deliberazioni

Le deliberazioni di ciascuna comunione sono prese dai singoli partecipanti con le maggioranze previste dagli artt. 1105, 2° comma e 1108, 1° - 3° e 4° comma C.C.
Le deliberazioni riguardanti l'intero complesso sono prese dai rappresentanti delle comunioni con la maggioranza dei votanti.

Articolo 11

Ripartizione delle spese

Le spese non a carico del gestore sono frazionate secondo le quote millesimali di proprietà, afferenti sia alla singola comunione che all'intero complesso immobiliare, indicate all'art. 9.
Il gestore presenta la documentazione di spesa al delegato nominato ai sensi dell'art. 8, il quale, unitamente ad altri eventuali costi, ne suddivide l'ammontare tra le varie comunioni curandone l'incasso.

Articolo 12

Pagamento delle spese

Ciascun comproprietario è tenuto a pagare tempestivamente al delegato la quota di spese che gli compete. L'eventuale ritardo comporterà l'addebito di interessi calcolati a saggio annuo ABI pubblicato sul quotidiano Il Sole 24 Ore.

Articolo 13

Cessione della quota di comproprietà

In caso di cessione della propria quota, il comproprietario deve darne comunicazione al rappresentante, al delegato ed al gestore del complesso entro dieci giorni dalla formazione dell'atto di trasferimento, indicando i dati dell'avente causa.
Quest'ultimo è obbligato, solidalmente con il cedente, al pagamento pro quota delle spese relative all'anno in corso ed a quello precedente. Il cedente deve, altresì, far accettare dal cessionario, espressamente, il presente regolamento con apposita clausola inserita nell'atto.

Articolo 14

Modifiche al regolamento

Il presente regolamento potrà essere modificato:
a) nelle parti relative alle singole comunioni all'unanimità dei partecipanti alle comunioni stesse;
b) nelle altre parti con la maggioranza di almeno il 75% dei millesimi che competono all'intero complesso.