

R.T.A.



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 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.

Qualora per grave impedimento una o più unità ricettive divengano eccezionalmente o temporaneamente inagibili, la persona od ente incaricato dalla gestione potrà proporre al proprietario periodico, che abbi diritto al godimento delle stesse nel periodo di inagibilità, di essere ospitato senza corrispettivo in altra unità ricettiva equivalente o superiore, purché non occupata o fatta occupare dall'avente diritto, al quale dovrà essere comunque evitato ogni pregiudizio.

### 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. Indicativamente il Buono Reddito ed il Buono Sconto sono rispettivamente del 20% e del 40% sul prezzo di listino, salvo variazioni che dovranno essere approvate dell'assemblea dei proprietari.

#### **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, manutenzione 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, salvo necessità o gravi danneggiamenti.

##### **Articolo 5.1. Categorie di spese – Ripartizioni**

Ciascun proprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, godimento ed amministrazione del Residence.

Le spese annuali del Residence sono costituite dall'insieme delle spese di ogni natura concernenti l'esercizio finanziario considerato.

Le spese saranno ripartite secondo le seguenti categorie:

###### **1° Categoria: spese riguardanti la "Proprietà del Residence":**

- Le spese concernenti l'amministrazione del residence e ivi compreso il compenso all'Amministratore ed ai consiglieri di sorveglianza;

- I premi assicurativi per incendio, per furto, per responsabilità civile e per danni cagionati dall'immobile e dai mobili e gli altri eventuali premi assicurativi ammissibili;

- Le spese di manutenzione straordinaria dei beni mobili ed immobili del residence (ivi compresa la sostituzione e ricostruzione delle scorte);

- Le tasse comunali;

- I canoni RAI, telefono, SIAE, SCF;

- Le migliorie;

- Le spese del residence da assimilarsi, per loro natura, alle spese di "proprietà"

Le spese della 1° Categoria saranno ripartite fra tutti i Proprietari in ragione della tabella millesimale.

###### **2° Categoria: spese riguardanti il "funzionamento" del Residence:**

- Personale qualificato in numero sufficiente per una buona gestione;

- Fornitura energia elettrica, servizio telefonico e TV;

- Riscaldamento e fornitura acqua calda;

- Pulizie appartamenti, con fornitura biancheria e riassetto giornaliero;

- Manutenzione ordinaria di tutte le proprietà;

- Quant'altro necessità per il buon funzionamento della Residenza

Turistico Alberghiera;

Le spese della 2° Categoria saranno a totale carico del Gestore.

## **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, indivisibili ai sensi dell'art. 112 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 delle singole unità immobiliari, espresse in millesimi di proprietà, nominano, in Assemblea appositamente convocata, un rappresentante, scelto anche tra i non proprietari. Il Rappresentante sarà delegato a rappresentare tutti i Proprietari dell'unità immobiliare nelle riunioni e nelle Assemblee generali, ed è autorizzato ad assumere delibere riguardanti la gestione e la conservazione dell'immobile.

Il Rappresentante è obbligato a rendere conto ai Proprietari dell'unità rappresentata il proprio operato.

Per le eventuali delibere concernenti opere di innovazione straordinaria, il Rappresentante dovrà sentire preventivamente i Proprietari dell'unità rappresentata.

#### **Il Rappresentante decade:**

In caso di vendita del periodo di proprietà.

Qualora ne facciano richiesta un numero di Proprietari che rappresentino almeno un terzo dei millesimi dell'unità Immobiliare stessa. In questo caso, l'Amministratore provvederà a convocare nuova Assemblea per la nomina di un altro rappresentante.

Qualora il rappresentante venisse riconfermato, le spese per la convocazione dell'Assemblea saranno addebitate ai Proprietari che ne hanno fatto richiesta.

## **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 (tabelle allegate)

## **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 voti.

## **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'articolo 9. Il Gestore presenta la documentazione di spesa al delegato nominato ai sensi dell'articolo 8, il quale, unitamente ad 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 10 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;
- a) Nelle altre parti con la maggioranza di almeno il 75% dei millesimi che competono all'intero complesso;

## **Articolo 15**

### **Clausola finale**

Il presente Regolamento ed i relativi allegati annullano e sostituiscono il regolamento ed i relativi allegati di cui al deposito effettuato in data 26 luglio 1990 dal Notaio Paolo Franceschetti con G.N. 2645/90