

# **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

«VILLAGGIO DEL GOLFO»

sito nel Comune di Nocera Terinese

COMPLESSO “ B “

## **Art 1**

### **OGGETTO**

Il presente regolamento, che forma parte integrante di tutti i compromessi di vendita, atti di vendita ecc., presenti e futuri, relativi al complesso in oggetto, disciplina i diritti e gli obblighi dei condomini circa l'uso delle cose comuni, i limiti dell'uso delle parti assegnate in proprietà ed in uso singolo, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro degli edifici, anche nel loro insieme, sia sotto il profilo architettonico che del paesaggio, nonché l'amministrazione e la gestione delle parti comuni del Condominio “ B ” del Villaggio Turistico Residenziale «Villaggio del Golfo» sito nel Comune di Nocera Terinese.

## **Art 2**

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il Condominio "B" comprende tutte e solo le zone colorate nella planimetria allegata al presente regolamento (non in rete).

Detta planimetria ha valore semplicemente indicativo, senza, pertanto, impegno per quanto riguarda misure, posizioni, orientamenti dei singoli immobili o altro.

Il Condominio "B" confina, lungo il perimetro, in senso orario, con SS 18, Condominio "A", altri proprietari, demanio marittimo, area destinata standard pubblici, stradella pedonale di lottizzazione per accesso al mare, strada carrabile di lottizzazione.

Esso comprende 9 lotti così denominati e costituiti:

- 1) *Lotto Sagittario*, il quale a sua volta comprende n. 6 corpi di fabbrica ad un solo piano f.t (in planimetria colore rosa) ;
- 2) *Lotto Orione*, il quale a sua volta comprende n. 2 corpi di fabbrica ad un solo piano f.t. (in planimetria colore arancio);
- 3) *Lotto Orione b*, il quale a sua volta comprende n. 3 corpi di fabbrica ad un solo piano f.t. (in planimetria colore verde);
- 4) *Lotto Vega a*, il quale a sua volta comprende n. 2 corpi di fabbrica ad un solo piano f.t. (in planimetria colore giallo);
- 5) *Lotto Vega b*, comprendente n. 2 corpi di fabbrica ad un solo piano f.t. (colore celeste);
- 6) *Lotto Bilancia a*, il quale a sua volta comprende n. 1 corpo di fabbrica ad un solo piano f.t. (in planimetria colore marrone);
- 7) *Lotto Acquario*, il quale a sua volta comprende n. 3 corpi di fabbrica a n. 2 piani f.t. (in planimetria colore blu);
- 8) *Lotto Vergine*, il quale a sua volta comprende n. 4 corpi di fabbrica a n. 3 piani f.t. (in planimetria colore rosso)
- 9) *Lotto Residence a*, il quale a sua volta comprende n. 1 corpo di fabbrica a n. 3 piani f.t. (in planimetria colore viola)

## **Art 3**

### **OBBLIGATORIETA'**

Il presente regolamento è obbligatorio per tutti i proprietari, loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, dei fabbricati o porzioni di fabbricati o villini costruiti dalla Calabro Edil Tourist s.r.l. nel Comune di Nocera Terinese e ricadenti nei lotti di cui all' Art. 2.

## **Art 4**

### **PROPRIETÀ COMUNI**

Le proprietà comuni, se dall'atto non risulta il contrario, si distinguono in :

1. *Proprietà comuni in modo indivisibile tra i condomini di ciascun fabbricato*

Fanno parte:

- a) l'area su cui sorge l'immobile;
- b) l'eventuale area asservita comune ai proprietari delle singole unità immobiliari facente parte dell'immobile;
- c) le opere di fondazione, le strutture portanti, le murature perimetrali, ed in genere tutte le parti necessarie all'uso comune;
- d) relativamente alle sole parti comuni, all'interno di ciascun immobile ed alla relativa area asservita, gli impianti idrici, compresi i contatori e le tubazioni di scarico, gli impianti e gli apparecchi di illuminazione, gli eventuali attraversamenti per i cavi telefonici e ogni altro manufatto che serva ad uso e/o provveda ad una comune necessità;
- e) il tetto nella parte che è a servizio di più proprietà.

*N.B.* - I lastrici solari e le terrazze di copertura dei fabbricati ad uno o due piani f.t. con scale esterne (lotti Sagittario, Orione, Vega, Bilancia e Acquario) non fanno parte delle proprietà comuni, ma sono di esclusiva proprietà ed uso dei proprietari degli ultimi piani o meglio del piano sottostante, ognuno nella proiezione del rispettivo appartamento.

Quelli invece dei fabbricati a tre piani f.t. con scale interne (lotto Vergine e Residence) restano di esclusiva proprietà ed uso della *Calabro Edil Tourist S.r.l.* che potrà tuttavia assegnarli in proprietà esclusiva in sede di rogito notarile.

Sono altresì di proprietà ed esclusivo uso dei singoli condomini le parti di giardino meglio descritte nei singoli atti di compravendita.

## *2, Proprietà comune in modo indivisibile tra i condomini di tutti gli immobili*

Fanno parte:

- a) tutti gli impianti, tecnologici al servizio del Condominio sino al punto di diramazione alla proprietà esclusiva dei singoli condomini;
- b) le opere che delimitano le proprietà di singoli condomini sono comune in parte uguali;
- c) sono assimilati ai beni comuni i giardini privati circa l'obbligo, da parte dei proprietari e del Condominio, della loro sistemazione e manutenzione.

*N.B.* - Le aree destinate a parcheggi, i vialetti pedonali, gli spazi attrezzati e le strade di lottizzazione restano di proprietà della *Calabro Edil Tourist S.r.l.* I condomini hanno diritto di servirsi di vialetti, strade e spazi verdi secondo la loro destinazione. Hanno inoltre diritto a servirsi dei parcheggi in ragione di un posto auto per unità abitativa. In considerazione di tale uso le relative spese di manutenzione o migliorie (almeno sino a quando tali entità non saranno trasferite al Comune) restano a carico dei condomini. Il tutto nel pieno rispetto della Convenzione stipulata con il Comune di Nocera Terinese il 22-13-1981, registrata a Lamezia Terme il 23-12-1981, n. 3463.

Gli impianti sportivi, ricreativi e locali per bar e ristoro, ecc., restano di proprietà della *Calabro Edil Tourist S.r.l.*, la quale potrà concederne l'uso ai Condomini e anche ad estranei al complesso. I condomini che useranno i citati impianti sono obbligati ad accettare in ogni sua parte il regolamento che ne disciplina l'uso ed a pagarne le relative quote d'uso che saranno fissate di volta in volta.

### **Art 5**

#### **LIMITAZIONI ED OBBLIGHI**

Il Condominio è tenuto a rispettare e a far rispettare tutte le limitazioni e gli obblighi del presente regolamento. Deve provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti e manufatti: strade, rete idrica, rete fognante, illuminazione, viali e parti comuni, impianti depurazione, ecc.;

### **Art 6**

#### **SERVITÙ**

Le proprietà condominiali e quelle private sono attraversate e attraversabili da impianti tecnologici diversi, al servizio di tutti o di alcuni immobili, nonché della proprietà della Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.* Pertanto ogni e qualsiasi servitù, nessuna esclusa, viene ad essere goduta anche dalla Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.* e loro aventi causa a qualsiasi titolo i quali, nel caso dovessero costruire o riparare impianti di pertinenza o proprietà loro e/o condominiali, attraversanti zone condominiali e private, hanno diritto ad eseguire i relativi lavori, fermo l'obbligo di ricostruire lo stato primitivo delle opere a loro cura e spesa.

**Art 7**  
**CONDOMINIO GENERALE**

I condomini del presente Condominio ed i loro eredi o aventi causa a qualsiasi titolo, personalmente o attraverso i loro organi rappresentativi, obbligatoriamente, faranno parte del Condominio Generale che la Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.* si riserva di costituire, a lavori completamente ultimati.

Dette Condominio Generale con il relativo regolamento prenderà in considerazione tutto il complesso turistico residenziale che la Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.* ha costruito, ha in corso di costruzione e costruirà in futuro, al fine di regolare l'Amministrazione delle cose in comune che appartengono o che apparterranno a singoli condomini o a gruppi di condomini o al Condominio Generale, disciplinando i diritti e gli obblighi, i limiti, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro di tutto il complesso anche sotto il profilo architettonico e del paesaggio, variando, ove è il caso, le norme disposte nei regolamenti particolari.

**Art 8**  
**INNOVAZIONI**

Il Condominio con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136 cc, può disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggiore rendimento delle cose comuni.

Sono, in modo assoluto, vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dei fabbricati e qualsiasi opera interessante le strutture portanti. E' altresì vietato mutare il tipo di recinzione, il colore della verniciatura degli infissi esterni e la tinteggiatura di qualsiasi parte esterna degli edifici, considerati beni comuni anche da parte di altri condomini e dalla Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.*

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario e consista in opere, impianti e manufatti suscettibili di utilizzazioni separate, sarà applicato l'art. 1121 c.c., la cui norma va riferita alle sole innovazioni e non alle spese straordinarie di conservazione, restauro e ricostruzione delle parti ed impianti comuni per le quali non è ammissibile che la minoranza dissenziente possa sottrarsi al contributo, adducendo la voluttarietà e la gravosità.

**Art 9**  
**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Ogni Condomino proprietario esclusivo di spazi aperti, deve delimitare i propri confini verso le strade di uso pubblico con piante sempreverde.

Ogni Condomino è obbligato ad eseguire le riparazioni delle cose di sue proprietà, la cui omissione possa danneggiare altri condomini, parti comuni dell'edificio, compromettere la stabilità o il decoro architettonico dello stesso, dandone preavvisi all'Amministratore.

Ogni Condomino deve inoltre consentire, a richiesta dell'Amministratore, che nei locali di sua proprietà si proceda, coi dovuti riguardi, a verifiche, ispezioni ed esecuzione di lavori nell'interesse delle parti comuni e con rivalsa di eventuali danni e con l'obbligo del ripristino delle cose allo stato antecedente e lo stesso vale per la manutenzione ordinaria e straordinaria di ogni impianto.

Nel caso in cui il Condominio trascuri di eseguire le riparazioni alle cose di sua proprietà, l'Amministratore darà avviso di diffida e messa in mora all'interessato, fissando all'uopo un termine entro il quale i lavori dovranno essere iniziati e finiti, trascorso il quale i lavori saranno eseguiti a cura del Condominio ed in danno dell'inadempiente.

Ogni Condomino, è tenuto a notificare all'Amministratore il proprio domicilio o recapito ai fini del presente regolamento; in difetto ogni comunicazione, compresi gli inviti di partecipazione alle Assemblee e per il pagamento di ogni somma a qualsiasi titolo, saranno legittimamente inviate e notificate presso la casa comunale di Nocera Terinese.

Il Condomino, il quale ceda la proprietà o l'usufrutto dell'immobile deve darne comunicazione all'Amministratore, con Racc. A.R., entro quindici giorni dall'avvenuta cessione indicando gli estremi del titolo e in difetto sarà tenuto, solidamente con il cessionario di tali diritti, al pagamento di somme o quote dovute a qualsiasi titolo. Analoga comunicazione dovrà esperire fatta dal subentrante, il quale dovrà dare dimostrazione del proprio titolo, altrimenti non potrà esercitare nei riguardi del Condominio i propri diritti.

Del pari dovrà essere data comunicazione all'Amministratore della cessione in locazione degli immobili con indicazione delle generalità del conduttore: in ogni caso il proprietario è sempre tenuto, solidamente con il conduttore, alle spese condominiali anche se di pertinenza di quest'ultimo.

Non è ammessa la rinuncia ai servizi comuni.

## **Art 10** **DIVIETI**

E' assolutamente vietato:

- 1) realizzare su aree private e/o condominiali costruzioni, di qualunque tipo e struttura, temporanee, permanenti o provvisorie;
- 2) modificare, anche parzialmente, le opere di recinzione;
- 3) realizzare ogni tipo di manufatto (recinzioni, cancelli, box ecc.) all'esterno del fabbricato, che non sia stato preventivamente autorizzato dal Condominio;
- 4) destinare se non a giardino le aree private di pertinenza ai singoli condomini;
- 5) alterare, anche parzialmente, con alberi ad alto fusto o altro la visuale propria e degli altri.  
La violazione dei precedenti divieti comporta l'obbligo della immediata riduzione in pristino e del risarcimento dei danni, a semplice richiesta dell'Amministratore ;
- 6) ubicare materiali di qualsiasi specie e natura nei giardini privati e nelle aree condominiali ;
- 7) impegnare, anche temporaneamente, con oggetti e cose, le scale, i ripiani, gli accessi agli stabili, nonché tutte le altre zone di uso comune;
- 8) destinare gli appartamenti ad uso laboratori industriali, sia notturni che diurni, di case sanitarie, gabinetti o ambulatori per malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, negozi di ogni genere, pensioni, sedi di organizzazioni politiche, sindacali o di qualsiasi altro e genere e- generalmente, a qualsiasi altro uso, che possa turbare la tranquillità dei condomini o che sia contrario all'igiene, alla morale o al decoro;
- 9) introdurre o depositare, anche temporaneamente, biciclette, motocicli e veicoli di ogni genere nelle aree non destinate a parcheggio;
- 10) opporre od esporre dischi indicatori, cartelli o insegne sulle facciate dei fabbricati o nei giardini privati;
- 11) depositare immondizie od oggetti vari di qualsiasi specie se non nei luoghi e negli orari che saranno: indicati dall'Amministratore ;
- 12) sciorinare panni e biancheria varia dalle finestre o balconi all'aperto o, comunque, in difformità alle prescrizioni che saranno emanate;
- 13) consentire ai bambini di giocare negli androni, sulle scale, strade o nelle aree non designate a questo scopo;
- 14) collocare vasi da fiore su davanzali o sui poggioli;
- 15) effettuare movimentazioni di oggetti dai balconi o dai terrazzi;
- 16) impiantare nei giardini privati piante ad elevato sviluppo radicale (quali eucalipti, salici e simili) e tali da poter causare danni alle condotte interrate;
- 17) tenere, mantenere ed allevare animali di bassa corte;
- 18) Tenere cani, se non muniti di museruola o al guinzaglio, o che rechino, con il loro abbaiare disturbo ai vicini, sia di giorno che di notte, né è permesso tenerli, sia pur temporaneamente in zone comuni;
- 19) fare schiamazzi, tenere ad alto volume radio e televisione ed in genere, disturbare la pace e la tranquillità dei vicini;
- 20) circolare con auto nelle zone stradali dove sono indicati i divieti di transito, con particolare riferimento ai vialetti di accesso ai fabbricati,

## **Art 11** **ORGANI DEL CONDOMINIO**

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono:

- Amministratore
- il Consiglio dei condomini (facoltativo)
- l' Assemblea

## **Art 12** **NOMINA DELL' AMMINISTRATORE**

L'Amministratore è nominato dall' Assemblea o in difetto, dall'Autorità Giudiziaria su ricorso di uno o più condomini.

Dura in carica un anno, è rieleggibile, ma può essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea.

La nomina e la cessazione, per qualunque causa, dell'Amministratore dall'Ufficio sono annotati in apposito registro.

L'Amministratore dimissionario o revocato deve consegnare al successore, o in mancanza al Consiglio dei condomini, tutti i documenti e gli atti ed il fondo cassa esistente, indipendentemente da ogni eventuale contestazione in corso con il Condominio.

**Art 13**  
**FUNZIONI DELL'AMMINISTRATORE**

L'Amministratore esercita tutte le funzioni fissate dalla legge, dal presente regolamento o conferitegli dall'Assemblea. In particolare l'Amministratore:

1) provvede alla gestione ordinaria del Condominio, alla custodia e conservazione delle cose comuni ed ai servizi comuni nonché alla manutenzione ordinaria delle cose comuni.

All'uopo l'Amministratore compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e il progetto di ripartizione tra i condomini in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento e li sottopone alla approvazione dei condomini. Entro venti giorni dall'approvazione stessa, ciascun condomino è tenuto a versare all'Amministratore la sua quota di contributo, destinata a costituire il fondo comune per le spese di ordinaria gestione.

Inoltre, per i compiti inerenti la conservazione e l'uso delle cose comuni, è messo a disposizione dell'Amministratore un adeguato fondo di riserva in denaro, il cui importo e modalità di corresponsione sono stabiliti dall'Assemblea all'atto di approvazione del preventivo di cui sopra;

2) provvede alla gestione straordinaria nei limiti stabiliti dall'Assemblea, o in caso di urgenza, di propria iniziativa, con l'obbligo di convocare al più presto l'Assemblea per la ratifica ;

3) provvede, occorrendo coattivamente a norma dell'art. 63 disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, alla riscossione dei contributi dovuti secondo la ripartizione approvata dall'Assemblea;

4) vigila sull'osservanza del presente regolamento e di quello generale;

5) assume e licenzia il personale di servizio ed esercita la sorveglianza sullo stesso;

6) stipula i contratti di fornitura ed appalto di opere, lavori e servizi di interesse, condominiale, nei limiti di potere conferitegli dall'Assemblea;

7) compie tutti gli atti di tutela e di conservazione dei diritti inerenti alle cose comuni, comprese le possessorie di denuncia di nuova opera e di danno temuto, fermo obbligo di darne notizia, senza indugio all'Assemblea;

8) tiene e conserva :

a) il registro dei verbali dell'Assemblea;

b) il libro di cassa ed entrate ed uscite;

c) l'elenco dei proprietari con le relative generalità, domicilio o residenza;

d) l'elenco delle cose mobili di proprietà comune.

**Art 14**  
**RAPPRESENTANZA E POTERI**

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio in conformità all'art. 1131 c.c.

Egli rappresenta, altresì, il Condominio presso il Condominio Generale, allorché questo sarà costituito.

Le norme dettate dall' Amministratore, nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso al Consiglio dei condomini o all'Assemblea da parte del Condominio che si senta leso.

**Art 15**  
**ESERCIZIO FINANZIARIO**

L'esercizio finanziario è annuale : esso si apre il 1° giugno di ogni anno e si chiude il 31 maggio dell'anno successivo

L'Amministratore alla fine di ogni esercizio compila il resoconto relativo e lo sottopone, nel termine di tre mesi dalla scadenza dell'esercizio stesso, all'approvazione dell'Assemblea.

Le somme risultanti a debito dei singoli condomini dovranno essere corrisposte entro venti giorni dalla ricevuta comunicazione da parte dell'Amministratore. Trascorso, inutilmente, tale termine, sarà applicata una sanzione pari all'uno per mille della somma dovuta per ogni giorno di ritardo, tempo da calcolarsi in riferimento alla consegna del denaro nelle mani dell'Amministratore ovvero alla consegna o versamento agli Uffici Postali. Il tutto indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 63 disp. att. del c.c.

Il ricavo dall'applicazione di tale sanzione sarà devoluto a fondo di riserva.

In caso di dimissioni o di revoca l'Amministratore dovrà compilare il rendiconto della sua gestione entro trenta giorni dall'evento e consegnarlo, unitamente ai documenti e al fondo cassa, al suo successore o in difetto, al Consiglio dei condomini.

I libri ed i registri dell' Amministratore sono a disposizione dei condomini, per ogni consultazione a partire da gg. 15 prima della data fissata per l'Assemblea che approva il bilancio.

**Art 16**  
**CONSIGLIO DEI CONDOMINI**

Il Consiglio dei condomini è composto di tre membri che durano in carica un anno e sono rieleggibili. Essi sono nominati dall'Amministratore tra i condomini e non possono fare parte dello stesso Consiglio: coniugi, parenti od affini entro il terzo grado, o comunque coniuge, parenti od affini dell' Amministratore.

Il Consiglio dei Condomini è l'organo consultativo dell' Amministratore.

L'Amministratore può delegare compiti specifici ad uno o più componenti del Consiglio,

Il Consiglio delibera a maggioranza di voti.

**Art 17**  
**ASSEMBLEA DEL CONDOMINIO**

L'Assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione. Si riunisce in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputa necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata da tanti condomini che rappresentino almeno un quarto dei valori degli edifici.

L'Assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante lettera Racc. A.R. consegnata dall'Ufficio Postale venti giorni prima dalla data fissata ovvero a mezzo di raccomandata a mano consegnata almeno quindici giorni prima della convocazione, unitamente a copia del rendiconto e del bilancio preventivo e del riparto delle spese, al domicilio o recapito dichiarato a norma dell'art. 8 del presente regolamento.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora di adunanza, l'indicazione delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea e della data di adunanza in seconda convocazione, che è fissata almeno ;per il giorno successivo alla prima, ma non oltre i dieci giorni dalla medesima.

I convenuti all'Assemblea, trascorsi trenta minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta, un presidente ed un segretario, scegliendo fra i partecipanti escluso l'Amministratore.

Ogni condomino: ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altro condomino, che non sia l'Amministratore o da terzi estranei, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in Assemblea.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale che deve contenere il luogo, la data e l'ordine del giorno, i nominativi dei condomini intervenuti e rappresentanti con l'indicazione delle rispettive quote di condominio la scelta del Presidente e del Segretario, la constatazione della regolarità della costituzione dell'Assemblea, un sommario resoconto della discussione e il testo delle deliberazioni prese con l'indicazione della maggioranza ottenuta da ciascuna, qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione.

Il verbale da redigere in apposito registro deve essere firmato dal Presidente e dal Segretario e da ogni condomino che ne faccia richiesta, il quale può anche richiedere una copia conforme rimborsandone le spese ed un diritto fisso di lire 5.000, somma da versarsi nel fondo per la gestione ordinaria. La comunicazione delle deliberazioni ai condomini assenti deve farsi ai cura dell'Amministratore entro trenta giorni nel loro domicilio, residenza o recapito di cui all'art. 9 del presente regolamento,

**Art 18**  
**DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA**

L'Assemblea delibera:

- a) su eventuali modifiche del regolamento di Condominio che non abbiano valore contrattuale con terzi;
- b) sulla nomina dell'Amministratore, sulla retribuzione e sulla revoca di quest'ultimo;
- e) sul rendiconto di gestioni dell'anno precedente, sul bilancio preventivo, sulla regolarità del progetto di ripartizione delle spese e sull'ammontare dei fondi;
- d) sull'erogazione dei sopravanzi delle gestioni e delle eventuali rendite dei beni comuni;
- e) sulle opere di manutenzione straordinaria;
- f) sulle norme alle quali tutti i condomini debbono attenersi a tutela della reciproca tranquillità, del buono stato delle cose comuni e del decoro degli edifici ed eventualmente su ogni altro argomento non contemplati nel presente regolamento.

Le deliberazioni prese dall'Assemblea sono obbligatorie anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti, salvo il ricorso dell'Autorità Giudiziaria a norma dell'art. 1137 c.c.

Quando l'Assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio, il condomino dissenziente deve avvalersi delle norme di cui all'art. 1132 c.c.

**Art. 19**  
**COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITÀ' DELLE DELIBERAZIONI**

L'Assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore degli immobili e i due terzi dei partecipanti ai condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore degli immobili.

La deliberazione presa dall'Assemblea in seconda convocazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al Condominio e almeno un terzo del valore degli immobili.

Le deliberazioni che concernino la nomina e la revoca dell'Amministratore, o le liti, attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernino la ricostruzione di immobili o riparazioni straordinarie di notevole entità, devono sempre essere prese con la maggioranza stabilita dai stabilita dal secondo comma del presente articolo

Le deliberazioni che hanno per- oggetto le innovazioni previste dal 1° comma dell'art. 1120 c.c. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al Condominio, e i due terzi del valore degli immobili.

L'Assemblea non può deliberare se non constata che tutti i condomini sono invitati alla riunione. La validità della costituzione dell'Assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

**Art. 20**  
**RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

Le spese necessarie per la conservazione delle parti comuni e per il godimento di esse, per la conservazione delle parti comuni e per il godimento di esse, per la prestazione di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in proporzione al valore della proprietà di ciascuno, così come sarà stabilito dalle tabelle millesimali che, a lavori ultimata, saranno predisposte dalla *Calabro Edil Tourist S.r.l.*, a sua cura e spese.

Ove si tratti di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese saranno ripartite in proporzioni all'uso che ciascuno potrà farne.

Per i lastrici solari si osservano le disposizioni degli artt.1123 e 1126 c.c.

**Art. 21**  
**NORME TRANSITORIE**

*a) Riserva di facoltà alla Società costruttrice*

Fintanto che non saranno ultimati i lavori di tutti i lotti compresi nel presente condominio "B", la *Calabro Edil Tourist S.r.l.* o chi per essa, avrà il diritto di eseguire varianti alla formazione, all'uso ed alla destinazione di quelle unità, o parti di esse, e relativi impianti, delle quali risulti essere proprietaria.

Nei lotti ineditati potranno essere costruite ville del tipo non corrispondente a quello in ciascuno di esso indicato, sempreché tale variante abbia l'approvazione di rito da parte delle Autorità competenti.

Le variazioni ed innovazioni di cui sopra non potranno comportare limitazioni apprezzabili nel godimento delle proprietà condominiali o nelle porzioni di immobili alienate a terzi.

Nessun compenso peraltro sarà dovuto dalla predetta Società, o dai suoi aventi causa, per l'esercizio di tali suoi diritti, al Condominio od ai singoli condomini.

Gli impianti sportivi, ricreativi e di ristoro realizzati o realizzandi dalla *Calabro Edil Tourist S.r.l.* potranno essere dati in gestione a clubs, o a società di gestione, e possono essere aperti sia ai residenti nel complesso sia a terzi non residenti,

*b) Amministrazione dei primi esercizi di gestione ad Condominio "B"*

La Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.* con sede in Lamezia Terme, via S. Miceli, deve ancora portare a termine il proprio intervento nella zona, per il completamento del "Villaggio del Golfo".

Solo a compimento della propria opera, la Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.*, definiti i rapporti anche precari con i terzi, sarà in grado, a suo insindacabile giudizio, e sotto varie forme e condizioni, di dare un definitivo assetto territoriale al complesso turistico residenziale per ciò che concerne le aree comuni, le strade, i parcheggi, i servizi di acqua potabile, di illuminazione, di fognature e quanto altro andrà a fare nell'interesse della comunità, destinandoli ad uno o più condomini ovvero al villaggio nel suo complesso, a seconda delle utilità e funzioni (servizi ed aree, ripetesi, parte dei quali sono già goduti sono dal Condominio, sia pure a titolo provvisorio o in via precaria), predisponendo, altresì. Il regolamento generale di cui al precedente art. 7.

Ciò premesso, nell'interesse dei condomini del Condominio "B" e per un migliore godimento delle cose comuni e che saranno comuni, l'Amministrazione del presente Condominio, in deroga transitoria a quanto stabilito -dai precedenti articoli, viene riservata alla Soc. *Calabro Edil Tourist S.r.l.* o a chi per essa, e non potrà essere mutata

dalla maggioranza condominiale finché, essa Società, non avrà terminato il proprio intervento nella zona e predisposto la destinazione definitiva delle aree e dei servizi comuni con relativo regolamento generale, corredato dalle tabelle millesimali di ripartizione delle spese ma con facoltà di rinunciarvi anche prima.

All'uopo competerà alla Società costruttrice, per i primi "esercizi" la determinazione e l'esazione delle quote di concorso nelle spese comuni, con le modalità previste nel precedente art. 15 e con tutti gli effetti di un preventivo approvato dall'Assemblea, salvo conguaglio in sede di rendiconto definitivo al termine di ogni esercizio.

Si precisa che alcuni dei fabbricati facenti parte del presente Condominio, sono in corso di realizzazione, e che pertanto, durante tale periodo la ripartizione delle spese comuni avverrà esclusivamente in base alla consistenza ed al numero delle unità abitative che, per ogni esercizio, saranno rese effettivamente abitabili.

#### ***Art. 22***

Per quanto non previsto dal presente regolamento si osservano le norme del Codice Civile.