

COMPLESSO RESIDENZIALE DI MASO CORTO

"KURZWEST"

VAL SENALES

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

ART. 1
SCOPO DEL REGOLAMENTO-RINVIO

Questo Regolamento contiene le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese relativamente agli alloggi-appartamento dell'immobile denominato « KURZWEST » costituente parte del più vasto complesso immobiliare realizzato od in corso di realizzazione noto come complesso turistico di «Maso Corto».

Per quanto qui non disciplinato valgono le vigenti disposizioni di legge in materia, alle quali si rinvia.

ART. 2
IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO E DELL'IMMOBILE

La porzione del complesso immobiliare denominata « KURZWEST » — oggetto del presente Regolamento — è posta in Comune di Senales (BZ), località Maso Corto.

Essa insiste su terreno della superficie catastale di mq. 1430 — ricompresa nel C.C. Madonna ed è censita in catasto al n. 298.

Il complesso ed ogni alloggio-appartamento sono individuati nelle planimetrie riportate qui in calce.

ART. 3
CONVENZIONE URBANISTICA - CONCESSIONI EDILIZIE

Il complesso di «Maso Corto» è stato realizzato in esecuzione ed in conformità della convenzione stipulata con il Comune di Senales (BZ) in data sei maggio 1975 il cui testo è riportato qui in calce, e delle concessioni successive afferenti i singoli lotti ed in particolare, per quanto concerne l'edificio denominato « KURZWEST », della concessione n. 200 del 18.5.1977 e successive varianti.

ART. 4
BENI COMUNI

Costituiscono beni comuni dell'immobile denominato «Kurzwest»:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato, prima indicato, ed i relativi resedi di pertinenza, ad eccezione di quelli di pertinenza esclusiva;
- b) le strutture portanti, i muri perimetrali ed il lastrico di copertura;

- c) le reti dell'acqua potabile nonché la rete elettrica, telefonica, dell'impianto televisivo, della fognatura, del depuratore, compresi i relativi manufatti ed impianti di adduzione, smistamento, filtraggio ed esclusi gli eventuali manufatti ed impianti di pertinenza degli enti erogatori o distributori;
- d) piscina coperta;
- e) strada di accesso dalla strada provinciale;
- f) parcheggio all'aperto;
- g) ogni altro bene a destinazione o servizio dell'uso comune previsto dall'art. 1117 C.C.

Si precisa che alcuni dei beni comuni sopradetti costituiscono, a loro volta, beni comuni per l'intero complesso di «MASO CORTO» e che le quote di proprietà riservate al «KURZWEST», e quindi ai comproprietari dei singoli alloggi-appartamento dello stesso, sono complessivamente le seguenti:

- a) depuratore (P.f. 526/2) millesimi 131,50
- b) piscina coperta (P.M 1 della P. ed 282) millesimi 155,10
- c) strada di accesso (P.f. 515/1 e 591/5) millesimi 119,00

ART. 5 **SERVITU'**

Si intendono stabilite attivamente e passivamente a favore ed a carico di ciascun alloggio-appartamento, relative pertinenze e/o parti comuni, ed accettate da ciascun proprietario quelle servitù funzionali alle singole unità od al complesso che risultano dallo stato di fatto, da questo regolamento e dalle sue planimetrie illustrative ed in particolare le servitù:

- di condotta, per acqua, telefono, televisione, fogne ed altro;
- di transito pedonale, sui percorsi illustrati nella planimetria.

Il tutto anche come già intavolato al giornale tavolare n. 494 del 1982 — C.C. Madonna — Ufficio Tavolare di Silandro.

ART. 6 **PARTECIPANTI**

Le norme di questo regolamento si applicano a tutti coloro che a qualunque titolo abbiano il possesso, la detenzione o comunque il godimento, delle unità immobiliari destinate ad alloggio-appartamento.

Per «proprietario» si intende il titolare di una quota ideale — indivisa e non divisibile — di comproprietà di ciascun alloggio-appartamento, con patto obbligatorio e/o reale che ne assicura il godimento esclusivo per un determinato periodo dell'anno e per ciascun anno.

ART. 7
SERVIZI COMUNI

In esecuzione degli inderogabili accordi intervenuti fra le parti, dovranno essere unitarie la gestione e l'amministrazione del complesso degli alloggi e delle singole unità, delle dotazioni e delle attrezzature pertinenti, nonché dei servizi comuni. Per garantire il rispetto di quanto sopra, tali gestione ed amministrazione con tutti i relativi poteri vengono affidate esclusivamente alla « KURZGEST S.r.l. » con sede in Comune di Senales - Loc. Maso Corto, con mandato irrevocabile, poichè conferito nell'interesse di tutti i proprietari e della società stessa, ed al fine di assicurare l'unitarietà di gestione ed amministrazione così come ab origine convenuta.

D'ora in avanti, nel presente regolamento la KURZGEST S.r.l. sarà denominata società di gestione.

ART. 8
PRINCIPALI OBBLIGHI DEI PROPRIETARI

- a) ciascun proprietario non potrà entrare nell'alloggio-appartamento comune prima delle ore 12 del primo giorno del periodo di godimento stabilito e dovrà lasciare l'alloggio-appartamento nelle condizioni in cui lo ha ricevuto, libero da persone e da cose di sua pertinenza esclusiva al massimo entro le ore 12.00 dell'ultimo giorno di tale periodo;
- b) nell'alloggio-appartamento comune non potrà essere alloggiato contemporaneamente un numero di persone maggiore del numero dei posti letto indicato nell'atto di acquisto;
- c) ciascun proprietario dovrà contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, il godimento e l'amministrazione della proprietà comune, in ragione delle tabelle millesimali riportate in calce, nonché in ragione dei consumi esclusivi imputabili individualmente;
- d) le spese a carico di ciascun proprietario saranno maggiorate del 10% in favore della società di gestione in corrispettivo delle prestazioni e dei servizi resi quale amministratrice della proprietà comune e delle prestazioni e servizi comunque indicati nel presente Regolamento.

ART. 9
GESTIONE - AMMINISTRAZIONE - RAPPRESENTANZA COMUNE

La gestione e l'amministrazione della proprietà comune, di cui all'art. 7, consistono esemplificativamente nei seguenti servizi e prestazioni:

- a) operazioni relative all'immissione, alla consegna e al rilascio della proprietà comune secondo le modalità determinate dalla società di gestione. In particolare l'immissione ed il rilascio avverranno con il contemporaneo utilizzo

di due chiavi; infatti la porta di ingresso di ciascun alloggio-appartamento è dotata di due serrature, le cui chiavi sono consegnate l'una, in più duplicati, a ciascun proprietario e l'altra, esclusivamente e fiduciarmente, alla società di gestione.

La società di gestione avrà comunque la possibilità di accedere ad ogni alloggio-appartamento per l'espletamento degli incarichi alla stessa affidati e non potrà consentire — in assenza del proprietario — nessuna operazione di immissione se non in favore di persone munite di autorizzazione scritta del proprietario stesso.

- b) pulizie e riassetto della proprietà comune dopo ciascun rilascio e prima della immissione successiva;
- c) portineria centralizzata con segreteria telefonica;
- d) esecuzione delle riparazioni e sostituzioni consequenziali ai danni di cui al successivo art. 11;
- f) manutenzione delle parti pubbliche dell'edificio e di quelle comuni del complesso;
- g) servizio di vigilanza, anche a mezzo di istituti specializzati;
- h) impianto e manutenzione del verde e dei giardini;
- i) redazione e comunicazione dei preventivi e dei consuntivi, nonché riscossione anche coattiva e giudiziale, per mandato che si intende qui espressamente conferito, delle somme dovute da ciascun proprietario;
- l) cura di tutti i rapporti con gli altri proprietari quale rappresentante comune di ciascuno di essi, senza che in ciò si ravvisi conflitto di interessi ai sensi degli artt. 1394 e 1395 C.C.;
- m) esecuzione di eventuali opere e prestazione di eventuali servizi diretti al miglioramento della proprietà comune od a rendere più comodo e/o redditizio il godimento della stessa;
- n) ogni altra attività necessaria od opportuna per l'espletamento dell'incarico;
- o) amministrazione e contabilità della proprietà comune;
- p) gestione, amministrazione, segreteria delle singole unità-appartamento costituenti il complesso «KURZWEST» e dei beni comuni di pertinenza dello stesso;
- q) organizzazione e gestione esclusive del servizio di locazione delle unità inutilizzate dai rispettivi aventi titolo secondo condizioni e modalità fissate dalla società di gestione;
- r) cura della rimozione degli autoveicoli lasciati in sosta in spazi non di competenza od in luogo in cui arrechino intralcio alla libera circolazione dei mezzi con addebito dei costi relativi ai responsabili;
- s) gestione in proprio, disgiuntamente o congiuntamente alle amministrazioni delle altre parti del complesso e ciò a discrezione della «Kurzgest», della piscina coperta con facoltà di conferire mandato a terzi per la gestione stessa e di predisporre gli opportuni regolamenti di uso della piscina stessa;
- t) applicazione e riscossione anche coattiva e giudiziale, per mandato che si intende qui espressamente conferito, delle sanzioni di cui al successivo art. 17.

ART. 10
PATTO DI INDIVISIONE

Ai sensi degli artt. 1112 e 1119 C.C. non può essere richiesto lo scioglimento della comunione poichè trattasi di beni che, se divisi, cesserebbero di servire all'uso al quale sono destinati e renderebbero più incomodo l'uso della cosa comune a ciascun condomino.

ART. 11
DANNEGGIAMENTI

Ciascun proprietario sarà responsabile dei danni provocati alla proprietà comune durante il periodo di godimento.

All'atto di ciascun rilascio la società di gestione accerterà lo stato della proprietà comune e addebiterà al proprietario responsabile il costo delle riparazioni e sostituzioni, maggiorato esso pure del 10%.

ART. 12
CAUZIONE

Al momento della consegna, il proprietario verserà fiduciarmente alla società di gestione l'importo di lire duecentocinquantamila (L. 250.000) a titolo di cauzione fruttifera per il pagamento delle somme dovute ai sensi dell'art. 11 che la società di gestione addebiterà a ciascun proprietario responsabile.

La cauzione di cui sopra dovrà essere reintegrata dal proprietario responsabile, dell'ammontare degli addebiti mediante versamento da effettuarsi, entro quindici giorni dal ricevimento di ogni comunicazione, presso la sede della società di gestione o presso l'istituto bancario delegato per l'incasso dalla società di gestione ed indicato nella comunicazione di addebito.

Per ogni giorno di ritardo oltre il quindicesimo verranno addebitati sugli importi dovuti gli interessi di mora proporzionali agli interessi riconosciuti sulle somme depositate.

Gli importi di cui al presente articolo, depositati a titolo di cauzione, saranno amministrati fiduciarmente dalla società di gestione con la diligenza del buon padre di famiglia e frutteranno in favore dei depositanti interessi proporzionali ai rendimenti bancari correnti.

Gli interessi maturati verranno imputati in conto corrispettivo delle prestazioni e dei servizi resi dalla società di gestione e, per l'eventuale eccedenza, saranno liquidati annualmente, entro la fine di febbraio, ad ogni singolo depositante.

A partire dal primo gennaio - 1983 - la società di gestione avrà la facoltà di pretendere da ogni proprietario l'integrazione della cauzione. Tale integrazione

sarà corrispondente alla variazione dei numeri indici trimestrali I.S.T.A.T. del costo della vita, valevole ai fini dell'applicazione della scala mobile delle retribuzioni, verificatasi nel biennio/bienni precedenti secondo la seguente formula: (indice finale : indice originario) x 100-100. Ciò avverrà assumendo come indice finale quello relativo al trimestre anteriore alla data dell'ultimo adeguamento, ovvero, per il primo biennio, alla data del primo gennaio 1983.

ART. 13

FONDO SPESE

Ogni proprietario verserà, annualmente e fiduciariamente, alla società di gestione, una somma infruttifera quale fondo per le spese di gestione ed amministrazione, ed in generale quale corrispettivo delle prestazioni e dei servizi resi dalla società di gestione.

La consistenza del fondo spese sarà annualmente determinata dalla società di gestione in base al consuntivo ed al preventivo, riferiti alla data del 31 dicembre dell'anno precedente, da presentare entrambe entro il 31 marzo di ciascun anno.

Il consuntivo verrà redatto secondo il seguente schema:

USCITE

- a) spese di manutenzione e gestione dei beni comuni e dell'intero complesso e spese attinenti alla attività residenziale;
- b) spese attinenti alla manutenzione e conservazione patrimoniale del fabbricato, sue pertinenze e beni comuni all'intero complesso;
- c) spese personali e/o a consumo.

ENTRATE

- d) somme incassate ai sensi dell'art. 13 del Regolamento di condominio;
- e) somme incassate ai sensi dell'art. 17 del Regolamento di condominio;
- f) somme incassate per titoli diversi.

ART. 14

VERSAMENTI

I proprietari sono obbligati a versare il fondo spese e quanto dovuto a titolo di reintegrazione e/o adeguamento della cauzione entro e non oltre quindici (15) giorni dal ricevimento della richiesta scritta da parte della «società di gestione» e ogni contestazione, per patto espresso, non potrà comunque ritardare o sospendere il pagamento degli importi come sopra richiesti.

ART. 15
DIVIETI E LIMITAZIONI

È vietato:

- a) adibire gli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione e ad uso contrario all'igiene, alla decenza ed al buon costume;
- b) esporre qualsiasi targa, insegna, scritta, disegno, slogan od altro, sulle facciate, sui terrazzi, nei vani delle finestre nonché sui vetri delle finestre stesse;
- c) lasciare e far giocare i bambini nei luoghi non espressamente adibiti a zona di ricreazione e svago;
- d) tenere in qualsiasi locale o spazio in genere, animali di qualsiasi specie ivi compresi quelli domestici;
- e) collocare piante e vasi di fiori sui davanzali delle finestre e delle terrazze;
- f) stendere biancheria sui balconi, davanzali e finestre ed appendere all'esterno oggetti di qualsiasi genere;
- g) gettare immondizie, sbattere coperte, tappeti, od altro, dalle finestre e per le scale. Le immondizie dovranno essere messe in appositi contenitori, secondo le disposizioni della «società di gestione» per permetterne la raccolta al personale;
- h) tenere ad alto volume radio, giradischi, televisori od altro;
- i) custodire negli appartamenti armi da fuoco o di qualsiasi altro tipo;
- l) applicare tende esterne diverse per tipo, forma e colore dal modello che verrà adottato per tutto il condominio e difformemente dalle modalità di installazione che verranno stabilite dalla «società di gestione»;
- m) fare in genere alcuna cosa in dispregio alla convenzione, alle vigenti leggi o regolamenti edilizi, di igiene e di pulizia o fare comunque alcunchè che possa arrecare danno o molestia a terzi;
- n) installare antenne radio o televisive singole di qualsiasi specie, sia sulle parti comuni, sia sui terrazzi, davanzali e simili; immettere cavi di collegamento a dette antenne in tubazioni, canalizzazioni o spazi comuni, ovvero collocare detti cavi sulle facciate;
- o) apportare modifiche che possano avere un qualsiasi effetto sulle strutture in cemento armato, sui muri perimetrali, ovvero su impianti ed attrezzature comuni;
- p) depositare gli sci od altre attrezzature al di fuori degli spazi e dei locali appositi;
- q) non rispettare i regolamenti e le prescrizioni in genere fissati per l'uso delle parti comuni dell'intero complesso (piscina - strada accesso ecc.);
- r) lasciare in sosta veicoli in spazi di proprietà o comunque nella disponibilità di altri condomini, ovvero in modo che ostacolino il passaggio dei veicoli altrui.

ART. 16
LOCAZIONI - ALIENAZIONI

Il proprietario, si impegna a far rispettare il presente regolamento dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Ogni proprietario è pure tenuto a notificare alla società di gestione le eventuali modifiche del proprio domicilio ed i trasferimenti di proprietà. In quest'ultimo caso dovrà indicare gli estremi del rogito notarile nonché le generalità ed il domicilio del nuovo proprietario.

Dette comunicazioni dovranno essere fatte per lettera raccomandata, restando a carico del proprietario alienante ogni responsabilità ed onere che dovesse derivare dalla omissione da parte sua delle comunicazioni di cui sopra.

In caso di vendita il proprietario dovrà inoltre far conoscere agli acquirenti e far rispettare dagli stessi il presente regolamento; l'atto di compravendita dovrà contenere l'obbligo per l'acquirente dell'osservanza del regolamento stesso e di conferire i mandati in esso contenuti.

Ove l'alienante non adempia integralmente e puntualmente a tali obblighi resta solidalmente responsabile con l'acquirente per gli importi comunque da questi dovuti in dipendenza del presente regolamento.

In particolare la cauzione di cui all'art. 12 ed il fondo spese di cui all'art. 13 del presente regolamento saranno liberati e versati in favore dell'alienante solo dopo che l'acquirente avrà provveduto ad effettuare i corrispondenti depositi.

ART. 17 **SANZIONI**

La Società di gestione potrà comminare ai proprietari che abbiano violato alcuna delle prescrizioni di cui al presente Regolamento una sanzione pari al cinque per cento della entità del deposito cauzionale, di cui all'art. 12 del presente Regolamento, in essere alla data della commessa violazione.

In caso di ripetute violazioni l'entità della sanzione potrà essere raddoppiata.

L'addebito delle sanzioni non preclude il recupero di eventuali spese o crediti risarcitori che comunque conseguissero alla violazione.

Il proprietario cui è stata addebitata la sanzione mediante imputazione al deposito cauzionale dovrà reintegrare lo stesso nella misura dell'addebito con le modalità e nei termini di cui all'art. 12 del presente Regolamento.

Le somme incassate dalla Società di gestione a titolo di sanzione saranno da essa imputate in conto «spese manutenzione e gestione» di cui all'art. 13 del presente Regolamento.

ART. 18. **SCINDIBILITÀ DEI PATTI**

I patti qui contenuti vengono accettati dai proprietari nel loro insieme e ciascuno separatamente: la eventuale invalidità per qualunque causa di uno o più di essi non comporterà l'invalidità di tutti gli altri.

ART. 19
INDIVIDUAZIONE UNITÀ - APPARTAMENTI

L'individuazione delle singole unità-appartamento è quella risultante dalle planimetrie allegate.

ART. 20
FORO

Per qualunque controversia comunque connessa con il presente regolamento sarà esclusivamente competente il Foro di Bolzano.

NORME TRANSITORIE

ART. 1

La «società di gestione» all'atto stesso della consegna della prima unità subentra come tale, nell'interesse di tutti i partecipanti e per loro conto, in tutti i contratti, anche pluriennali, relativi alla gestione condominiale, quali ad esempio: assicurazioni, utenze elettriche, telefoniche ecc. stipulati dalla KURZRAS S.p.a. e suoi danti od aventi causa.

ART. 2

Poichè alcuni dei lotti costituenti il complesso immobiliare «MASO CORTO» non sono stati ancora realizzati come peraltro risulta dalla allegata convenzione con il Comune di Senales, gli stessi non concorreranno alle spese di gestione ed ordinaria manutenzione inerenti i beni (piscina coperta, strada di accesso dalla strada provinciale, parcheggio all'aperto) in comproprietà con gli altri lotti del complesso («KURZWEST», «Residence Zirm», «Hotel Kurzras») sino al giorno della loro rispettiva edificazione e precisamente sino al primo giorno di utilizzazione — sotto qualsiasi forma (alberghiera, residenziale ecc.) — da parte di terzi di ciascuno degli immobili realizzati.

Sino a tale data la proprietà dei lotti non ancora realizzati concorrerà nei limiti di millesimi di competenza alle sole spese di straordinaria manutenzione e comunque attinenti alla conservazione e/o ripristino dei beni sopra considerati.

ART. 3

Fino a quando non verranno installati per le varie utenze i contatori delle singole unità immobiliari, anche le spese inerenti ai consumi relativi verranno ripartite sulla base delle tabelle millesimali.

ART. 4

Sino al giorno in cui la Kurzras S.p.A. non avrà realizzato il locale adibito a deposito sci (costituente una porzione materiale del vano garage) che costituisce vano di proprietà comune, i proprietari depositeranno gli sci stessi in apposito ambiente messo a disposizione della Società di Gestione dalla Kurzras S.p.A. a titolo di precario.