



Condominio Villamarina
Isola Piana
09014 Carloforte (Cagliari, Italy)

Tel. +39 0781.85.44.60 / +39 0781.85.49.34
Fax +39 0781.85.49.59

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

www.isolapiana.com/condominio/regolamento.htm

Condominio Villamarina
Regolamento

www.isolapiana.com



INDICE

Capo I - Norme generali	4
Articolo 1 Oggetto del regolamento	4
Articolo 2 Beni comuni	4
Articolo 3 Unità immobiliari aventi destinazioni d'uso	5
Articolo 4 Energia elettrica	5
Articolo 5 Collegamenti	5
Articolo 6 Giardini condominiali e privati	6
Articolo 7 Acquedotto	6
Articolo 8 Amministrazione degli immobili sfitti	7
Capo II - Ripartizione delle spese.....	7
Articolo 1 Spese generali di amministrazione	7
Articolo 2 Spese per le motobarche.....	7
Articolo 3 Spese relative agli impianti sportivi	7
Articolo 4 Spese relative all'impianto di captazione e distribuzione dell'acqua	7
Articolo 5 Spese per l'impianto fognario.....	8
Articolo 6 Spese per l'illuminazione delle parti condominiali.....	8
Articolo 7 Spese per l'acqua calda.....	8
Articolo 8 Spese per giardini.....	8
Articolo 9 Spese energia elettrica degli appartamenti	8
Articolo 10 Criteri per la ripartizione delle spese relative alla produzione di energia elettrica.....	8
Articolo 11 Eventuale installazione di contatori per l'energia elettrica e l'acqua	8
Articolo 12 Spese dei singoli fabbricati	9
Articolo 13 Eventuale istituzione dei ticket sui servizi di collegamento.....	9
Articolo 14 9	
Eventuale istituzione di tariffa oraria per il tennis.....	9
Capo III - Obblighi particolari dei Condomini	9
Articolo 1 (Obblighi generali del Condomino)	9
Articolo 2 Ispezioni e lavori nella proprietà.....	10
Articolo 3 Uso delle attrezzature sportive	10
Articolo 4 Giardini e spazi esterni.....	11
Articolo 5 Biancheria	11
Articolo 6 Cicli e motocicli	11
Articolo 7 Animali domestici	11
Articolo 8 Rumori	11
Articolo 9 Balneazione in prossimità del porticciolo	12
Articolo 10 (Vincoli di destinazione d'uso).....	12
Capo IV - Organi dell'amministrazione	12
Articolo 1 Rappresentanza ed amministrazione	12
Articolo 2 Dell'Amministratore.....	12
Articolo 3 Del Consiglio dei Condomini.....	13
Articolo 4 Convocazione dell'assemblea.....	13
Articolo 5 Svolgimento dell'assemblea - Redazione verbale	14
Articolo 6 Comunicazione delle deliberazioni ai Condomini	14
Articolo 7 Assemblea dei condomini dei singoli fabbricati	14
Capo V - Norme transitorie	14
Articolo 1 (Ritardo. Divieto di esclusione ed esonero dalle spese).....	14
Articolo 2 (Concessione demaniale. Integrazioni successive).....	14
Articolo 3 (Compatibilità tra i servizi offerti e l'avanzamento dei lavori).....	14

www.isolapiana.com



Articolo 4 (Fase di transizione nei servizi di collegamento).....	14
Articolo 5 (Fruizione per l'impresa costruttrice dei servizi di collegamento).....	15

Perché visitare isolapiana.com?

- ANNUNCI: affitti, compravendita immobili ed imbarcazioni
- NOTIZIE: ultim'ora, archivio, pettegolezzi
- EMAIL: indirizzo email gratuito del tipo 'tuonome'@isolapiana.com
- CHAT: per rimanere in contatto tutto l'anno con gli amici dell'Isola
- FORUM: discussioni sull'Isola
- RUBRICHE: storia, cultura e gastronomia dell'Isola
- MAPPE: mappe dell'Isola, anche interattive con foto e descrizioni
- TOUR: gite guidate virtuali sull'isola
- METEO: previsioni del tempo in diretta dal satellite
- PERSONALI: hosting delle vs. pagine personali (previa approvazione)
- CONDOMINIO: regolamento, normativa
- IMMAGINI: le più belle immagini dell'isola
- PROGRAMMI: area di download gratuito



Condominio Villamarina Regolamento

Capo I - Norme generali

Articolo 1

Oggetto del regolamento

Il presente regolamento ha per oggetto l'Isola del Comune di Carloforte denominata "Isola Piana", con esclusione delle parti demaniali, le costruzioni e gli impianti nella stessa esistenti, il vicino isolotto denominato "Isolotto dei Ratti e dei Topi" salva la demanializzazione dello stesso.

Articolo 2

Beni comuni

A) Sono di proprietà comune e indivisibile dei proprietari di tutte le costruzioni site nell'"Isola Piana" in proporzione dei valori di proprietà quali risultano dalla tabella "A":

- 1°) tutte le aree scoperte dell'"Isola Piana" e dell'"Isola dei Ratti e dei Topi" ad eccezione:
 - a) dei giardini e dei patii, tinteggiati in verde nella allegata planimetria, che sono di proprietà dei proprietari degli appartamenti ai quali sono annessi;
 - b) della parte del giardino circostante il Palazzotto, nella allegata planimetria tinteggiata in verde, che è annessa al piano terreno del detto Palazzotto;
- 2°) i due locali siti nella testata sud dell'edificio n° 12;
- 3°) il locale più servizi sito nella testata sud dell'edificio n° 12;
- 4°) il locale sito nella testata sud dell'edificio n° 12;
I locali di cui ai numeri 2), 3), 4) sono destinati a servizi e/o utilità del condominio, quali, a titolo di esempio, uffici dell'Amministrazione del condominio, alloggi del custode, infermeria.
- 5°) la costruzione sita a nord della casa del rais con la entrostante centrale elettrica;
- 6°) la campata di levante del ricovero imbarcazioni ubicata nella Piazza Grande, parte della quale viene lasciata per le necessità delle imbarcazioni in servizio comune; la parte che rimane disponibile esaurite tali necessità viene adibita a officina meccanica (con facoltà del condominio di darla anche in affitto a terzi), deposito di parti staccate di imbarcazioni, deposito di carburante e attività similari con esclusione di rimessaggio imbarcazioni dei condomini;
- 7°) la piccola chiesa ubicata nel parco del Palazzotto;
- 8°) il locale sito in aderenza all'edificio 10 destinato ad ospitare la centrale telefonica della S.I.P.;
- 8°b) il porticato della meridiana che si sviluppa nell'angolo nord-est della Piazza Grande: detto porticato è dato in uso perpetuo al proprietario degli attigui locali destinati a ristorante per la sistemazione dei tavoli. I quali per altro dovranno essere sistemati in modo da non intralciare il passaggio;
- 9°) le due piscine;

Condominio Villamarina

Regolamento

www.isolapiana.com



- 10°) i due campi da tennis;
- 11°) le cisterne, i pozzi, la relativa rete di distribuzione;
- 12°) i locali e le entrostanti apparecchiature per la produzione di acqua calda e la relativa rete di distribuzione;
- 13°) la intera rete fognaria, compresi i pozzetti di raccolta, gli impianti di sollevamento, il depuratore e l'impianto di allontanamento dell'acqua dal depuratore.

I sopra elencati beni, sono nella allegata planimetria, tinteggiati in rosso.

B) Sono di proprietà comune ed indivisibile dei proprietari delle unità immobiliari dei singoli edifici tutte le parti che per legge sono comuni agli edifici stessi.

Articolo 3

Unità immobiliari aventi destinazioni d'uso

Le seguenti unità immobiliari sono destinate alle attività a fianco di ciascuna indicate:

- a) i locali tutti siti al piano terreno del Palazzotto destinati a ristorante e/o bar;
- b) i tre locali siti al piano terreno della testata ovest dell'edificio n° 10, nel portico della Meridiana, destinati a ristorante e/o bar;
- c) i tre locali siti nel portico della Meridiana, angolo nord-est, destinati alla rivendita al minuto di generi alimentari e di articoli vari;
- d) il locale sito nel portico della Meridiana, testata sud, destinato alla rivendita al minuto di carni;
- e) i due locali siti nell'Isolotto dell'Olio destinati a bar, discoteca, birreria.

L'impresa costruttrice, qualora riscontrasse che le attività di cui sopra sono troppo numerose, potrà, prima di alienare dette unità immobiliari del Condominio, a suo insindacabile giudizio cambiare la destinazione delle medesime unificando articoli omogenei.

I titolari degli esercizi gestiti nei detti locali per modificare gli articoli merceologici della loro attività devono avere autorizzazione dell'assemblea dei Condomini con deliberazione da assumersi a maggioranza semplice.

L'esercizio di altre attività commerciali, nell'Isola Piana e nell'Isola dei Ratti e dei Topi, fatta eccezione per la vendita del pesce effettuata direttamente dai pescherecci, è soggetta all'autorizzazione dell'assemblea dei Condomini con deliberazione da assumersi a maggioranza semplice.

Articolo 4

Energia elettrica

La conduzione della centrale elettrica spetta al condominio il quale provvede, tramite l'Amministratore, affinché la produzione di energia elettrica sia sufficiente alle esigenze di tutti gli utenti.

L'energia elettrica, per sua natura di servizio essenziale sia per il condominio sia per i condomini, dovrà essere erogata continuativamente, e così senza interruzione e/o sospensioni neanche nei mesi di bassa stagione e di transizione.

Gli utenti non possono superare gli sfasamenti ammessi dall'ENEL in campo nazionale.

Gli impianti degli appartamenti sono forniti di un limitatore di potenza e gli impianti dell'albergo, negozi, ristoranti sono forniti di contatori.

Articolo 5

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina Regolamento

www.isolapiana.com



Collegamenti

Il condominio, scaduto il termine di cui alle norme transitorie che seguono, deve provvedere con adeguate imbarcazioni ai collegamenti dell'Isola Piana con Carloforte e la Sardegna.

I collegamenti con la Sardegna fanno capolinea a Portovesme.

I collegamenti con Carloforte fanno capolinea nel porto di Carloforte.

Sono previsti orari differenziati per i mesi di bassa stagione, per l'alta stagione e per i mesi di transizione.

Gli orari sono decisi dall'assemblea dei Condomini con maggioranza semplice dei presenti ma, in ciascun periodo, il servizio nel suo complesso non deve essere deteriore rispetto a quello prestato dall'impresa costruttrice nell'ultimo anno del quinquennio.

I collegamenti, data la loro natura di servizi essenziali, dovranno essere esercitati continuativamente e così non potranno essere mai interrotti o sospesi, neanche nei mesi di bassa stagione o nei mesi di transizione.

Possono usufruire del servizio dei collegamenti, senza ulteriori aggravii oltre i pagamenti delle spese relative ripartite tra tutti i condomini come in appresso indicato:

- a) i proprietari o inquilini degli appartamenti, i familiari o i coabitanti, gli ospiti e i dipendenti;
- b) i gestori dei ristoranti, bar, negozi e i loro familiari e loro dipendenti;
- c) i fornitori e gli incaricati di opere e/o lavori nei beni sia condominiali sia di proprietà singola;
- d) il personale dell'amministrazione e gli addetti ai servizi condominiali, i gestori dell'albergo, i loro familiari e i loro dipendenti nonché i loro ospiti;
- e) gli abitanti delle unità immobiliari e i gestori dell'albergo, ristorante, bar, negozi possono usufruire del servizio per il trasporto di mobili e merci limitatamente alla capacità delle imbarcazioni adibite al servizio stesso, con le modalità e gli orari stabiliti dall'Amministratore del condominio.

Il carico e lo scarico deve avvenire a cura e spese degli interessati. Eventuali danni alle motobarche saranno a carico della persona per conto della quale è stato effettuato il trasporto.

Articolo 6 Giardini condominiali e privati

Tutti gli spazi condominiali sono soggetti alla manutenzione del condominio.

I giardini privati prospicienti su aree condominiali sono essi pure soggetti alla manutenzione del condominio.

I tipi di piantumazione e le modalità degli interventi sono determinati dalla assemblea dei Condomini con deliberazione presa a maggioranza semplice.

Articolo 7 Acquedotto

L'insediamento dispone di un numero notevole di cisterne ubicate parte in zone condominiali, parte in zone private. Tutte le cisterne sono integrate in un unico sistema di riserva e sono condominiali.

L'Isola è rifornita di acqua mediante un sistema di pozzi trivellati raccordati fra loro.

L'acqua viene distribuita a tutte le utenze mediante una rete privata gestita dal condominio.

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina

Regolamento

www.isolapiana.com



Articolo 8

Amministrazione degli immobili sfitti

Il condominio, tramite l'Amministratore, cura un servizio per l'amministrazione e la manutenzione degli immobili, anche per la parte non condominiale. Se richiesto, l'Amministratore provvede pertanto a far eseguire riparazioni e lavori di manutenzione durante la stagione invernale nelle proprietà esclusive dei Condomini. Agli stessi vengono addebitate le spese vive incontrate nell'espletamento di detto servizio.

Sempre su richiesta dei singoli, l'Amministratore provvede ad affittare a terzi gli appartamenti dei Condomini per i periodi in cui gli stessi non ne usufruiscono. A tale fine l'Amministratore stabilirà la data entro cui i richiedenti devono comunicare gli appartamenti disponibili ed i relativi periodi, le dotazioni standard degli appartamenti, le modalità degli inventari, la percentuale di fitto da lasciare a compenso del servizio e quant'altro necessario.

Capo II - Ripartizione delle spese

Articolo 1

Spese generali di amministrazione

Le spese necessarie per le riparazioni ordinarie e straordinarie, per la ricostruzione e per le innovazioni validamente deliberate dei beni e servizi comuni del condominio sono ripartite tra i Condomini in proporzione alle quote di comproprietà espresse in millesimi nella tabella allegata A, salvo che non sia diversamente disposto negli articoli che seguono, nei quali la dizione "spese tutte" sta a significare e comprendere ogni volta, le spese per le riparazioni ordinarie e straordinarie, per la ricostruzione, per le innovazioni validamente deliberate e per la gestione.

Le spese tutte di amministrazione quali:

Emolumenti all'Amministratore, stipendi ai dipendenti dell'Ufficio Amministrazione, stipendio del custode, premi per l'assicurazione fabbricati, le spese tutte relative al trattamento dei rifiuti solidi, quelle per le disinfestazioni, sono ripartite tra tutti i condomini in proporzione dei valori di proprietà quali risultano essere espressi in millesimi nella tabella allegata "A".

Nella medesima proporzione vengono pure ripartite le spese tutte relative alla manutenzione delle strade, dei viali ed in generale di tutto l'arredo esterno nonché le spese relative agli immobili di proprietà condominiale.

Articolo 2

Spese per le motobarche

Le spese tutte relative alle motobarche e al servizio delle stesse per il collegamento con Carloforte e con Portovesme sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "B".

Articolo 3

Spese relative agli impianti sportivi

Le spese tutte relative alle piscine e ai campi da tennis sono ripartite tra tutti i condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "C".

Articolo 4

Spese relative all'impianto di captazione e distribuzione dell'acqua

Le spese tutte relative alla captazione dell'acqua e relativa distribuzione alle utenze sono

Condominio Villamarina

Regolamento

www.isolapiana.com



riparte tra tutti i Condomini in proporzione ai millesimi della tabella allegata "C"; nella medesima proporzione sono ripartite le spese tutte relative alla manutenzione dell'acquedotto comprese le cisterne e le autoclavi sino alle diramazioni dei singoli fabbricati.

Articolo 5

Spese per l'impianto fognario

A partire dall'innesto dei rami di fognatura dei singoli fabbricati, tutte le spese relative all'impianto fognario ivi comprese quelle del depuratore, sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "C".

Articolo 6

Spese per l'illuminazione delle parti condominiali

Le spese tutte relative alla manutenzione e conduzione dell'impianto di illuminazione condominiale sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "C".

Articolo 7

Spese per l'acqua calda

Le spese tutte relative alla produzione di acqua calda sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "E". Le spese tutte relative alla manutenzione dello stesso impianto fino ai punti di diramazione ai singoli fabbricati, sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "E".

Articolo 8

Spese per giardini

Le spese tutte relative ai giardini, comprese quelle relative ai giardini privati prospicienti su aree condominiali che sono soggetti alla manutenzione e spese del condominio, sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione dei millesimi della tabella allegata "D".

Articolo 9

Spese energia elettrica degli appartamenti

Le spese tutte relative alla produzione e distribuzione di energia elettrica per l'illuminazione dei singoli appartamenti sono ripartite tra i Condomini in proporzione della potenza massima consentita dal limitatore installato nell'appartamento.

Articolo 10

Criteri per la ripartizione delle spese relative alla produzione di energia elettrica

La ripartizione delle spese relative alla produzione di energia elettrica tra le varie utenze, ai fini dell'applicazione di quanto previsto negli articoli precedenti, viene fatta calcolando il costo medio annuale di 1 KWh prodotto e ripartendo i KWh complessivi prodotti tra le varie utenze in proporzione ai consumi. Salvo quanto previsto dal successivo articolo n° 11, il consumo complessivo di energia elettrica per l'illuminazione degli appartamenti viene ripartito tra gli stessi come previsto dall'art. 9.

Articolo 11

Eventuale installazione di contatori per l'energia elettrica e l'acqua

È facoltà dell'assemblea dei Condomini, che deciderà a maggioranza semplice, decidere l'installazione dei contatori nelle singole utenze sia per i consumi di energia elettrica, sia per i

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina

Regolamento

www.isolapiana.com



consumi di acqua fredda e calda.

Qualora venissero installati detti contatori, le spese tutte relative all'energia elettrica per l'illuminazione dei singoli appartamenti verranno ripartite in proporzione dei consumi quali risulteranno dalle letture dei contatori; le spese tutte relative alla captazione dell'acqua e relativa distribuzione alle utenze, ridotte proporzionalmente per la parte di acqua destinata ai consumi condominiali (giardini, etc.), saranno ripartite in proporzione dei consumi quali risulteranno dalle letture dei contatori; le spese tutte relative alla produzione di acqua calda verranno ripartite per metà in proporzione dei millesimi della tabella allegata "E" e per l'altra metà in proporzione dei consumi quali risulteranno dalle letture dei contatori.

Articolo 12 *Spese dei singoli fabbricati*

Le spese tutte di ogni singolo fabbricato relative al tetto, ai muri maestri, ai prospetti esterni, agli anditi e a quanto altro per legge è di proprietà comune, nonché quelle relative all'impianto idraulico e fognario particolare di quel singolo fabbricato, sono ripartite tra tutti e solo i Condomini dello stesso in proporzione dei valori di proprietà espressi in millesimi nella tabella allegata "A".

Articolo 13 *Eventuale istituzione dei ticket sui servizi di collegamento*

È facoltà dell'assemblea dei Condomini, che deciderà a maggioranza semplice, e fino ai 31/12/1982 della impresa costruttrice che cura il servizio, decidere l'istituzione di un ticket che copra non oltre il 50% del costo medio del servizio di collegamento Isola - Portovesme e Isola - Carloforte. Detto ticket potrà essere applicato sia su tutte le corse che solo su alcune.

Qualora si applicasse il ticket il ricavato verrà portato a detrazione dei costi e la ripartizione tra tutti i condomini, in proporzione dei millesimi della tabella allegata "B", avverrà solo per la differenza.

Articolo 14 *Eventuale istituzione di tariffa oraria per il tennis*

È facoltà dell'assemblea dei Condomini, che deciderà a maggioranza semplice, decidere l'istituzione di una tariffa oraria per il gioco del tennis. Qualora si applicasse tale tariffa il ricavato verrà portato a detrazione delle spese da ripartirsi in proporzione dei millesimi della tabella allegata "C".

Capo III - Obblighi particolari dei Condomini

Articolo 1 *(Obblighi generali del Condomino)*

Il Condomino deve notificare alla Amministrazione il proprio domicilio, in difetto di che si intenderà domiciliato, agli effetti tutti di legge e di regolamento, presso l'Amministrazione del condominio.

Il Condomino ha l'obbligo, per sé e per i suoi aventi causa a titolo universale o particolare, di osservare il presente regolamento e le sue eventuali modifiche, facendo menzione di tale obbligo negli atti di alienazione delle unità, nonché di imporre la osservanza del regolamento stesso, delle sue modifiche e delle deliberazioni di assemblea ai propri familiari, dipendenti, visitatori, fornitori, conduttori ed occupanti a qualsiasi titolo delle unità immobiliari sotto comminatoria, in caso di trasgressione, del risarcimento del danno.

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina Regolamento

www.isolapiana.com



Allorquando un Condomino intenda avvalersi della facoltà riservatagli dall'art. 1132 c.c. in caso di lite passiva, dovrà contemporaneamente alla notifica di separazione di responsabilità in ordine alla conseguenza della lite, depositare presso l'Amministratore un importo tale da garantire l'adempimento per la sua parte della obbligazione sulla quale si contende; in difetto la notifica di separazione non potrà avere alcuna efficacia.

In caso di trasferimento di proprietà, oltre agli obblighi che gli derivano dall'art. 63, secondo comma delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il Condomino è tenuto:

- a) a comunicare a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministratore le generalità del nuovo proprietario e gli estremi dell'atto di trasferimento;
- b) a far conoscere al nuovo proprietario il contenuto del presente regolamento vincolandolo alla sua osservanza;
- c) a cedere al nuovo proprietario la sua quota di comproprietà dei fondi di riserva per le spese straordinarie, ammortamento degli impianti, liquidazione portinaio etc.;
- d) a liquidare la propria posizione amministrativa nei confronti del condominio fino al giorno della vendita;
- e) ciascun Condomino ha l'obbligo di comunicare all'Amministratore i frazionamenti e gli aggruppamenti millesimali da apportare alle tabelle allegate al presente regolamento, in dipendenza di eventuali modifiche che venissero apportate alla consistenza in oggi delle singole unità immobiliari.

Articolo 2 Ispezioni e lavori nella proprietà

- a) Ciascun Condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo congruo avviso, deve consentire che nell'interno dei locali di sua proprietà si proceda, con i dovuti riguardi, alle ispezioni ed ai lavori che si dovessero eseguire sulle cose comuni del fabbricato od alle cose particolari nell'interesse della comunione e dei singoli Condomini, salvo il diritto alla rimessa in ripristino;
- b) ciascun Condomino è tenuto ad eseguire ai locali ed alle cose di sua proprietà quelle riparazioni, la cui omissione possa danneggiare gli altri Condomini o compromettere la stabilità, la uniformità estetica ed il decoro dell'edificio.

Articolo 3 Uso delle attrezzature sportive

Per l'uso della piscina ci si deve attenere a quanto segue:

- a) è fatto obbligo di rispettare in modo tassativo l'eventuale orario stabilito dall'Amministratore;
- b) è rigorosamente prescritta la doccia prima di entrare in piscina;
- c) è vietato l'uso dei materassini di gomma o simili, sono ammessi soltanto i salvagenti;
- d) è vietato qualunque gioco o attività che possa arrecare disturbo o danno agli altri Condomini;
- e) la vigilanza dei bambini è di esclusivo impegno dei genitori sui quali incombe ogni responsabilità al riguardo.

Per l'uso dei campi da tennis ci si deve attenere a quanto segue:

- a) è vietato entrare nei campi da tennis con calzature non idonee;
- b) è obbligatoria la prenotazione presso l'Amministratore. I giocatori prenotati devono ritirare le chiavi presso l'Ufficio amministrazione e lì restituirle al termine del gioco.
- c) Qualora le richieste superassero la disponibilità l'Amministratore procederà, per quanto

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina Regolamento

www.isolapiana.com



possibile, ad assegnare i campi secondo un criterio di rotazione fra i vari Condomini.

- d) è vietato introdursi nei campi da tennis scavalcando la recinzione anche se si ha regolarmente prenotato.

L'assemblea de Condomini a maggioranza semplice potrà integrare e/o modificare le disposizioni di cui sopra.

Articolo 4 Giardini e spazi esterni

La manutenzione dei giardini prospicienti gli spazi condominiali è, come già detto, eseguita a cura del condominio che stabilisce pertanto i tipi di piantumazione, gli interventi di manutenzione e di innaffiamento.

È fatto divieto ai singoli Condomini di piantumare nuove essenze, di innaffiare e di intervenire in qualsiasi maniera nella conduzione del proprio giardino o di quelli condominiali.

I Condomini inoltre devono tenere i giardini e gli altri spazi condominiali assolutamente sgomberi da oggetti e arredi non decorosi.

È assolutamente vietato ingombrare gli spazi condominiali con oggetti di proprietà dei Condomini.

È puramente vietato installare tende e lampade esterne senza la preventiva autorizzazione dell'Amministratore.

Articolo 5 Biancheria

Lo sciorinamento della biancheria deve avvenire in modo più discreto possibile, anche in funzione delle diverse alternative a disposizione dei vari appartamenti. È compito dell'Amministratore impartire caso per caso le istruzioni opportune.

Come regola generale tutti gli appartamenti che dispongono di un giardino sul retro devono usufruire dello stesso con uso di stenditoi pieghevoli; i rimanenti devono provvedere a sciorinare all'interno degli appartamenti.

Articolo 6 Cicli e motocicli

È vietato sull'Isola l'uso di cicli e motocicli e qualsiasi altro mezzo di trasporto motorizzato ad eccezione di quelli eventuali condominiali.

Articolo 7 Animali domestici

È vietato tenere all'Isola Piana animali domestici che non possono vivere costantemente all'interno delle unità immobiliari. In particolare è vietato tenere cani non essendo possibile provvedere alle loro esigenze senza lordare e danneggiare gli spazi condominiali.

Articolo 8 Rumori

Tutto i Condomini hanno l'obbligo di comportarsi in maniera tale da arrecare li minor disturbo possibile agli altri Condomini. In particolare è proibito dopo le h. 24, nelle vicinanze delle abitazioni, qualsiasi attività all'aperto che per il rumore causato impedisca il riposo altrui.

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina

Regolamento

www.isolapiana.com



Articolo 9

Balneazione in prossimità del porticciolo

L'Amministratore delimita gli specchi d'acqua riservati all'atterraggio delle imbarcazioni da quelli riservati alla balneazione segnandoli opportunamente.

Dette prescrizioni, unitamente a quelle impartite dalla autorità marittima competente, devono essere tassativamente rispettate sia dai conducenti delle imbarcazioni sia dai bagnanti.

Articolo 10

(Vincoli di destinazione d'uso)

È vietato destinare gli appartamenti ad uso diverso da quello di abitazione.

Capo IV - Organi dell'amministrazione

Articolo 1

Rappresentanza ed amministrazione

Gli organi di rappresentanza ed amministrazione del condominio sono:

- L'Amministratore
- Il Consiglio dei Condomini
- L'assemblea dei Condomini

Articolo 2

Dell'Amministratore

A) Nomina dell'Amministratore

L'Amministratore del condominio, da scegliersi anche tra estranei al condominio, viene nominato dalla assemblea dei Condomini ed il suo incarico è retribuito. Dura in carica un anno ed è rieleggibile.

B) Poteri dell'Amministratore

Oltre alle attribuzioni demandategli dalla legge l'Amministratore provvede:

- 1°) ad assumere e licenziare il personale sentito il Consiglio dei Condomini;
- 2°) ad ordinare, ottenuto il parere favorevole del Consiglio dei Condomini, quei lavori di riparazione che, pur non essendo previsti nel bilancio preventivo, risultano necessari per la manutenzione sia ordinaria che straordinaria del condominio.

C) Doveri dell'Amministratore

All'Amministratore incombe l'obbligo:

- a) di eseguire le deliberazioni dei Condomini e curare l'osservazione del presente regolamento;
- b) di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i beni, servizi e impianti condominiali;
- c) di provvedere alla gestione delle piscine e dei campi da tennis e delle altre eventuali installazioni sportive, come previsto all'art. n. 3, capo III°, con le modalità d'uso che saranno determinate dall'assemblea dei Condomini con deliberazione assunta a maggioranza semplice;

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina Regolamento

www.isolapiana.com



- d) di provvedere alla manutenzione ordinaria dei giardini di proprietà singola prospicienti gli spazi condominiali, come previsto dall'art. n. 6 capo I°, con i tipi di piantumazione e le modalità determinate dall'assemblea dei Condomini con deliberazione presa a maggioranza semplice;
- e) di provvedere su richiesta dei proprietari a quanto previsto all'art. n. 8 capo I°, previo rimborso da parte degli stessi delle relative spese, alla manutenzione, alle riparazioni e alla pulizia a all'affitto delle unità immobiliari di proprietà singola;
- f) di curare l'amministrazione del condominio provvedendo agli incassi e pagamenti relativi;
- g) di compilare entro il mese di Novembre di ciascun anno i rendiconti consuntivi e preventivi della gestione e i relativi stati di riparto del condominio e dei singoli edifici;
- h) di presentare, prima della data di convocazione dell'assemblea, all'esame del Consiglio dei Condomini la contabilità del condominio e dei singoli fabbricati con le relative pezze giustificative;
- i) di convocare le assemblee ordinarie di tutto il condominio e dei singoli fabbricati, entro il mese di dicembre di ciascun anno, per l'esame e l'approvazione dei rendiconti consuntivi e preventivi e, quando lo ritenga necessario, l'assemblea straordinaria.

Articolo 3 Del Consiglio dei Condomini

Il Consiglio dei Condomini si compone di tre Condomini o loro parenti ed affini in primo grado eletti dall'assemblea dei Condomini con le stesse modalità stabilite per la nomina dell'Amministratore.

Dura in carica un anno ed i membri che lo compongono sono rieleggibili. È l'organo consultivo dell'Amministratore. Esercita il controllo amministrativo, tecnico e contabile del condominio. Sostituisce l'Amministratore in caso di assenza e/o impossibilità temporanea dello stesso.

L'incarico è conferito a titolo gratuito.

Articolo 4 Convocazione dell'assemblea

L'assemblea è convocata dall'Amministratore mediante avviso da inviarsi ai Condomini (o all'usufruttuario nel caso previsto dall'art. 67 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile) a mezzo di lettera raccomandata all'indirizzo di cui al precedente articolo n. 1 capo III° da rimettersi alla posta almeno dieci giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione (non compreso nel computo dei giorni quello della rimessa alla posta).

Nel caso che una unità immobiliare appartenga indivisibilmente a più persone l'avviso è validamente comunicato ad una qualunque di esse, ove tutte queste non abbiano provveduto ad indicare preventivamente all'Amministratore a chi di esse l'avviso deve essere inviato.

L'avviso è del pari validamente notificato al precedente proprietario di una unità immobiliare, ove questi non abbia ottemperato al disposto dell'art. n. 1 capo III° oppure quando il nuovo proprietario non abbia comunicato a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento all'Amministrazione di essersene reso acquirente, la sua residenza o domicilio e gli estremi dello strumento notarile di compra-vendita.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, giorno ed ora dell'adunanza in prima convocazione e di seconda convocazione; delle materie da discutersi od ordine del giorno; del luogo, giorno ed ora in cui si troveranno depositati per la visione degli interessati il rendiconto, il riparto spese, il preventivo ed il progetto di riparto e le pezze giustificative.

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina

Regolamento

www.isolapiana.com



Articolo 5

Svolgimento dell'assemblea - Redazione verbale

L'assemblea nomina tra i presenti il presidente e il segretario. Il verbale dell'assemblea è redatto dal segretario.

Articolo 6

Comunicazione delle deliberazioni ai Condomini

A tutti gli effetti l'Amministratore provvederà ad inviare a mezzo di lettera raccomandata ai Condomini assenti, entro venti giorni dalla data dell'assemblea, copia del verbale dell'assemblea.

Articolo 7

Assemblea dei condomini dei singoli fabbricati

L'assemblea dei Condomini dei singoli fabbricati delibera sulle opere e sulle spese relative alle parti e servizi comuni dei rispettivi singoli fabbricati. Per la sua convocazione e il suo svolgimento si applicano le disposizioni di cui agli articoli che precedono.

All'assemblea dei Condomini di singoli fabbricati in cui vi siano parti comuni a tutti i Condomini dell'Isola Piana, in rappresentanza di questi ultimi parteciperà un Consigliere di Amministrazione.

Capo V - Norme transitorie

Articolo 1

(Ritardo. Divieto di esclusione ed esonero dalle spese)

Qualora entro sei mesi dalla ultimazione dei lavori di un lotto lo stesso non sia stato consegnato completamente ai clienti, tutti gli immobili, anche quelli sfitti o da vendere, parteciperanno alle spese condominiali.

Nessun Condomino avrà diritto a esoneri o riduzioni sulle spese tutte condominiali anche qualora l'appartamento di sua proprietà resti libero da persone e cose per l'intero esercizio.

Articolo 2

(Concessione demaniale. Integrazioni successive)

L'impresa costruttrice stipulerà con la competente autorità marittima convenzione per la concessione dello specchio d'acqua demaniale del porticciolo turistico e conseguentemente si riserva di integrare il presente regolamento con le norme atte ad adeguare alla concessione l'uso del porticciolo.

Articolo 3

(Compatibilità tra i servizi offerti e l'avanzamento dei lavori)

I servizi condominiali saranno posti in esercizio dalla impresa costruttrice compatibilmente con l'avanzamento dei lavori in corso nell'Isola e in modo da tenere il più possibile costante la spesa di amministrazione per appartamento.

Articolo 4

(Fase di transizione nei servizi di collegamento)

Per i primi cinque anni di attività e cioè fino al 31/12/1982 il servizio dei collegamenti

www.isolapiana.com

Condominio Villamarina Regolamento

www.isolapiana.com



viene curato dall'impresa costruttrice la quale stabilisce gli orari e provvede con mezzi e personale adeguati all'armamento delle barche, alla loro manutenzione, al rifornimento del combustibile nonché alla loro custodia durante i periodi di disarmo e di tutto quanto altro necessario.

A villaggio completamente ultimato e abitato il servizio sarà effettuato da due imbarcazioni: la Villamarina III[^], pilotina da mt. 12 e la Tilla, imbarcazione a dislocamento da mt. 18.

Le corse non potranno essere inferiori alle seguenti:

Per Carloforte:

- da Ottobre a Maggio: 1 corsa di andata e ritorno 6 volte alla settimana.
- da Giugno a Settembre: 3 corse di andata e ritorno al giorno.

Per Portovesme:

- a Giugno e a Settembre: 1 corsa al giorno
- a Luglio e ad Agosto: 3 corse al giorno

L'impresa, fino a che non avrà vendute tutte le unità immobiliari, potrà ridurre il numero delle corse dei servizi di collegamento con Carloforte e Portovesme in modo proporzionale al numero delle unità immobiliari vendute. In tal caso sarà ridotto proporzionalmente il corrispettivo cui all'art. 3 che precede.

Il corrispettivo per il servizio di cui sopra che il condomino dovrà versare alla Villamarina S.p.A., calcolato in base ai costi del 31/12/77, ammonta a L. 56.000.000 annue.

Detto corrispettivo sarà aggiornato annualmente confrontando i costi del 31/12/77 con quelli del dicembre appena trascorso. Le incidenze delle singole voci da prendere in esame sono le seguenti

- Mano d'opera specializzata	45%
- Mano d'opera qualificata	35%
- Carburante	20%

Detto corrispettivo verrà versato in rate trimestrali posticipate.

Articolo 5

(Fruizione per l'impresa costruttrice dei servizi di collegamento)

La partecipazione alle spese condominiali di tutti gli appartamenti sfitti e da vendere da parte dell'impresa costruttrice, come previsto dall'art. n. 1 del presente capo dà diritto alla stessa di usufruire di tutti i servizi condominiali, al pari degli altri Condomini, per il proprio personale, collaboratori e per i propri ospiti. In particolare l'impresa usufruisce delle imbarcazioni nell'ambito degli orari stabiliti.

Fino a quando il servizio di collegamenti verrà gestito dalla società Villamarina, e cioè fino al 31/12/1982, la stessa potrà organizzare corse straordinarie delle motobarche per esigenze proprie, purché relativo costo non venga a gravare nelle spese condominiali.

(Tabelle millesimali omesse)



Perché visitare isolapiana.com?

- ANNUNCI: affitti, compravendita immobili ed imbarcazioni
- NOTIZIE: ultim'ora, archivio, pettegolezzi
- EMAIL: indirizzo email gratuito del tipo 'tuonome'@isolapiana.com
- CHAT: per rimanere in contatto tutto l'anno con gli amici dell'Isola
- FORUM: discussioni sull'Isola
- RUBRICHE: storia, cultura e gastronomia dell'Isola
- MAPPE: mappe dell'Isola, anche interattive con foto e descrizioni
- TOUR: gite guidate virtuali sull'isola
- METEO: previsioni del tempo in diretta dal satellite
- PERSONALI: hosting delle vs. pagine personali (previa approvazione)
- CONDOMINIO: regolamento, normativa
- IMMAGINI: le più belle immagini dell'isola
- PROGRAMMI: area di download gratuito