

Allegato D
N. 24545 ref.

573

REGOLAMENTO DEL TERRITORIO DENOMINATO "COSTA PARADISO"

SITO IN COMUNE DI TRINITA' D'AGULTU (SASSARI)

Capitolo 1° = NORME GENERALI

Art.1) Il presente regolamento disciplina l'uso delle cose e dei servizi comuni, la ripartizione delle spese e regola i reciproci obblighi e diritti sia reali che personali dei proprietari di fabbricati e terreni nel territorio denominato "Costa Paradiso" sito in Comune di Trinità di Agultu (Sassari) costituito dai:

Mapp.24-39-40-25/b- del Foglio 7,

Mapp.1-3-4-5-7-9-10 del Foglio 10,

Mapp.7 del Foglio 11;

Mapp.37 del Foglio 13;

Mapp.2-3-4-7-1/0 del Foglio 14;

Mapp.3/b-6/d del foglio 15

Mapp.1-2-3-4-32-33-40-30-34-35/a-38/a-41/a-42/a del Foglio 17;

Tale regolamento obbliga pertanto ciascun proprietario in via reale e personale per sé, eredi, aventi causa, eventuali superficiari ed inquilini, tutti in via solidale ed indivisibile, alla piena osservanza di buona fede delle disposizioni in esso contenute e loro eventuali aggiunte e modifiche anche in base a deliberazioni dell'Assemblea presa in conformità del presente regolamento e di legge.

Art.2) Il "Territorio" si ritiene destinato unicamente alla costruzione di edifici ed installazioni turistico-residenziali e



[Handwritten signature]

576

2)

relativi servizi; così a titolo esemplificativo e non tassativo: edifici residenziali unifamiliari e plurifamiliari e condominiali, alberghi, ristoranti, negozi, autorimesse con officina riparazioni, edifici di culto, attrezzature balneari e sportive, ecc.

Alm. Art. 1. n. 1

Sono viceversa vietati sempre in via esemplificativa e non tassativa, la costruzione ed il godimento di edifici per uso di officine in genere, laboratori e comunque godimenti che possano recare danno o disturbo agli abitanti del territorio per rumori, odori e per ragioni di indole morale e di decoro.

Dono Donati

Previa autorizzazione all'esercizio da parte del Consiglio di Amministrazione su parere favorevole della Commissione tecnico-artistica, è ammesso il godimento di edifici per uso di piccoli laboratori artigiani che svolgano attività di servizio per gli abitanti del territorio (es.: sartorie, lavanderie, riparazioni radio e T.V., ecc.)

Art. 3) Sono proprietà comune pro indiviso, in proporzione delle singole quote specificate nell'atto di assegnazione e di compra-vendita di ciascun partecipante, tutte le parti del Territorio costituite da strade, piazze, acquedotti e relativi manufatti, servizi vari, zone destinate a verde comune, fascia di rispetto a mare e simili.

Data la funzione di polmone verde a vantaggio delle proprietà private di ciascun partecipante, le aree comuni sono ri

conosciute indivisibili ex art.1112 C.C. -Dette aree sono -
 inoltre gravate, a favore di ciascuna proprietà individuale
 del Territorio di servitù non edificandi, per altre saran-
 no ammesse, su parere favorevole della Commissione tecnico-
 artistica, solo costruzioni precarie per tempo determinato,
 purchè destinate al soddisfacimento di interessi generali -
 e, in via continuativa opere e strutture necessarie a ser-
 vizi comuni, il tutto per un volume complessivo massimo di
 35.000 mc.



Tali costruzioni, in via generale, dovranno essere delibe-
 rate dall'Assemblea dei partecipanti, con la maggioranza di
 cui al 3° comma dell'art.1136 C.C. E' però in facoltà del Con-
 siglio di Amministrazione su conforme voto dell'Assemblea
 dei rappresentanti:

- a) deliberare la installazione di strutture di interesse ge-
 nerale, quali ad esempio panchine, campi giochi per bambini,
 segnaletica stradale, accessori ai servizi comuni, ecc.;
- b) stipulare con associazioni private formate dai "Parteci-
 panti" e aperte agli altri partecipanti, loro familiari e
 ospiti, concessioni anche gratuite, di aree comuni per la
 realizzazione, a spese dei richiedenti, di impianti ricreati-
 vi o sportivi determinando la durata della concessione per
 un tempo non superiore ad anni 10 ed assicurando la salva-
 guardia del principio di libera adesione sopra enuncia-
 to. -La superficie, oggetto di tali concessioni, non po-

546

4) tr  superare complessivamente Ett.100; c) concedere in locazione infranovennale limitate aree per la installazione di attrezzature balneari, chioschi di vendite ecc.

Art.4) L'intero territorio   soggetto alle convenzioni stipulate tra il comune di Trinit  d'Agultu e la societ  Cooperativa Costa Paradiso s.r.l. il 6 luglio 1967, reg. a Tempio il 25/7/67 n.816 Mod.XII-Vol.87, agli atti ivi richiamati ed alle eventuali variazioni di detti atti e della convenzione stessa.

Capitolo 2° - DISCIPLINA DELLE COSTRUZIONI

Art.5) Nell'ambito del "Territorio di Costa Paradiso", ferme restando le competenze attribuite per legge all'Autorit  Comunale di Trinit  d'Agultu ed alla Soprintendenza ai monumenti di Sassari, qualsiasi costruzione edilizia   disciplinata dal presente Regolamento.

Art.6) Chiunque intenda dare corso a costruzioni di qualsiasi genere e natura sul "Territorio" dovr  far predisporre il relativo progetto da un professionista qualificato regolarmente iscritto all'Albo Professionale ed inoltrare gli elaborati in due copie, accompagnati da una domanda, alla commissione Tecnico-artistica prevista dal presente Regolamento.

Il progetto di costruzione, non potr  essere presentato alla Soprintendenza ai monumenti e alla Amministrazione Comunale di Trinit  d'Agultu senza essere sottoposto all'e-

same preventivo ed alla approvazione della Commissione Tecnico-Artistica.

La Commissione Tecnico-Artistica, di cui infra, dovrà rispondere entro sessanta giorni dal ricevimento del progetto e potrà richiedere eventuali modifiche, o varianti, prima di concedere il richiesto nulla-osta per l'inoltro degli elaborati agli organi di pubblico controllo di cui al comma precedente.

Art.7) I progetti da sottoporre all'esame della commissione Tecnico-artistica devono comprendere tutti gli elaborati necessari, per una chiara, completa ed inequivocabile descrizione delle opere in programma. Nel caso di costruzioni edilizie dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

1) una planimetria generale orientata del lotto in scala almeno 1:2000, estesa sufficientemente per identificare la località in oggetto facilmente e dalla quale sia possibile desumere i seguenti dati:

- a) lotto e posizione del fabbricato in progetto su di esso;
- b) lotti limitrofi e posizione dei fabbricati adiacenti se esistenti;
- c) strade contigue e loro caratteristiche;
- d) distacchi dei confini in osservanza alle prescrizioni tecnico-urbanistiche;
- e) dati altimetrici del fabbricato in progetto e di quelli adiacenti, se esistenti;



548

6)

f) indicazione della "zona" in cui si trova l'area interessata, secondo le previsioni del Piano Paesistico di Lottizzazione; _____

2) un piano quotato del lotto in scala 1:200 portante pianta del piano terreno del fabbricato quotata in tutte le sue parti, la sistemazione dettagliata delle aree libere circostanti, delle strade di accesso, e di ogni altra opera che interessi l'area scoperta come, ad esempio, recinzioni, cancelli, muri di sostegno, piscine, vasche ecc. Per le zone destinate a verde, il progetto deve indicare le caratteristiche della sistemazione a giardino. _____

In margine dovranno essere riportati i dati urbanistici di zonizzazione propri dell'area in oggetto (densità, altezza massima, cubatura ecc.) ed i dati corrispondenti di progetto.

3) Le piante quotate dei vari piani, compreso piano terra in scala 1:100, piano della copertura incluso. _____

4) Una o più sezioni in scala 1:100 con gli elementi e le quote caratteristiche del fabbricato e delle altre opere esterne, comprendenti l'indicazione dell'andamento del terreno circostante prima e dopo la sistemazione prevista. _____

5) I prospetti quotati di tutte le fronti dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione dei materiali di facciata e delle eventuali tinteggiature previste; _____

6) Il progetto delle opere per lo smaltimento delle acque di rifiuto.

Art.8) Tutti gli elaborati di progetto devono essere firmati

Alm. Att. pdm

Dario Corradi

dal proprietario della costruzione, dal progettista e dal direttore dei lavori.

Art.9) Il nulla-osta concesso dalla Commissione Tecnico-Artistica avrà la validità di dodici mesi; le copie del progetto da inoltrare alla Soprintendenza ai monumenti di Sassari e alle Autorità Comunali di Trinità d'Agultu dovranno recare il timbro della Commissione Tecnico-Artistica col relativo nulla-osta.



[Handwritten signature]

Art.10) Ogni variante al progetto approvato dovrà essere sottoposta al preventivo esame della Commissione Tecnico-Artistica con le stesse modalità e procedure indicate dagli articoli precedenti.

Art.11) Per l'inizio dei lavori, per le modalità di eventuale occupazione di spazi comuni e per la disciplina dei cantieri valgono le norme previste dalle leggi vigenti e dai regolamenti locali.

Capitolo 3° -NORME URBANISTICHE

Art.12) Anche in relazione a quanto prescritto dal Piano Regolatore Paesistico di Lottizzazione del Territorio di Costa Paradiso, approvato il 20 marzo 1967, prot.994-Rep. 2290-14/3/1967 della Soprintendenza ai Monumenti ed alle Gallerie di Sassari e sue eventuali varianti, il territorio stesso si intende suddiviso nei seguenti tipi di zone con le seguenti caratteristiche:

- a) Zona residenziale destinata alla costruzione di cellule

8)

abitative singole, multiple e condominiali: _____

densità fondiaria max _____ :0,45 mc/mq. _____

b) Zona residenziale speciale destinata alla costruzione di cellule abitative singole, multiple e condominiali, ricettive:

densità fondiaria max _____ :0,18 mc/mq. _____

c) Zona a parco naturale destinata ad attrezzature balneari, ricreative sportive, ricettive o di servizio: _____

densità fondiaria: 0,10 mc/mq. oppure 1.00 mc/mq. secondo indicazione del Piano Regolatore _____

d) Nodi di servizio a villaggio destinati alla costruzione di edifici commerciali residenziali, ricettivi e di pubblica utilità: _____

densità fondiaria: 1.00 mc/mq. oppure 2.50 mc/mq. secondo indicazioni del Piano Regolatore. _____

e) Zona di riserva naturale destinata alla costruzione di edifici isolati residenziali, ricettivi o ricreativi: _____

densità fondiaria: 0,04 mc/mq. _____

f) Zona di rispetto paesistico destinata alla costruzione di edifici residenziali isolati: _____

densità fondiaria: 0,02 mc/mq. _____

g) Zone di bellezze paesistiche con vincolo di preservazione divieto di costruzione _____

Art. 13) Per superficie fondiaria si intende quella compresa tra i confini di proprietà di un lotto esclusa la superficie delle strade o spazi comuni antistanti. _____

Almoro Est. J.lli

Piano Regolatore

Art. 14) La densità fondiaria rappresenta l'indice unitario di edificabilità che, moltiplicato per la superficie fondiaria, dà la cubatura massima costruibile.

Art. 15) E' ammesso il trasferimento del diritto di edificabilità tra lotti limitrofi, limitatamente alla cubatura.

La superficie fondiaria così privata di edificabilità, resta vincolata a verde privato.

Il trasferimento di edificabilità e la conseguente costituzione di servitù non edificandi a favore di ciascuna proprietà del "Territorio" dovrà precedere l'edificazione ed essere stipulata per atto pubblico, a cura e spese degli interessati, tra essi e il Presidente del "Territorio" di Costa Paradiso" pro tempore, che vi parteciperà anche quale mandatario di tutti gli altri proprietari, ciascuno dei quali con l'adesione al presente Regolamento dà ora per allora mandato

Art. 16) I criteri di misurazione della cubatura dei fabbricati saranno quelli risultanti dalle apposite norme contenute nella Convenzione con il comune di Trinità d'Agultu e sue eventuali variazioni.

Art. 17) Non saranno ammessi edifici accessori quali box per auto, magazzini, serre, locali rustici, ecc., distaccati dall'edificio principale salvo nel caso in cui la pendenza del terreno consenta la creazione di tali edifici interrati parzialmente o totalmente in modo da non alterare l'andamento



10)

generale dello stesso, oppure nel caso che questi siano architettonicamente collegati con l'edificio principale ed organicamente compresi nella sistemazione generale del lotto.

*Alvinio
Fatt. J. J. J.*

Art.18) Nelle zone residenziale e residenziale speciale, salvo diverso accordo tra i proprietari confinanti e previo benestare della commissione Tecnico-Artistica, le distanze degli edifici dai confini di proprietà privata debbono essere superiori alla misura minima di ml.300.

Art.19) La distanza di fabbricati dal confine di proprietà verso la strada nelle zone residenziale e residenziale speciale, sarà di norma di almeno ml.3.00 salvo i casi in cui per la pendenza o la natura del terreno, a giudizio della Commissione Tecnico-Artistica, non sia possibile l'edificazione del fabbricato o dei box a tale distanza dalla strada. Indipendentemente dalle prescrizioni della pubblica Autorità, l'altezza e l'ubicazione dei fabbricati dovranno essere tali da non pregiudicare il buon godimento delle visuali panoramiche, dalle strade e dalle proprietà esclusive.

*Carano
D. Carano*

Capitolo 4° = Tutela dei caratteri ambientali e paesistici

Art.20) Di norma l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato; Pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati in modo da provocare le modificazioni minime possibili della morfologia del terreno ed anche gli edifici debbono preferibilmente adattarsi il più possibile

alle variazioni naturali dello stesso. _____

Art.21) La vegetazione arborea e la macchia mediterranea
devono essere conservate integre. _____

E' ammesso lo sradicamento delle piante di cisto. _____

Si può procedere ad abbattimento di alberi o alla eliminazio-
ne di arbusti pregiati (mirto, lentischio, corbezzolo, ginepro,
cipresso, ecc.) solo nel caso di comprovate necessità costrut-
tive. _____



Art.22) Sono vincolate ad essere mantenute intatte o salva-
guardate le formazioni geologiche ed anche le rocce isolate
di interesse paesistico, la veduta delle quali non deve es-
sere sostanzialmente alterata o soffocata dalle costruzioni.

Art.23) Sono permesse unicamente la pubblicità della Coo-
perativa Costa Paradiso s.r.l. e l'affissione di avvisi di
interesse generale purchè eseguita nei modi indicati dal
Consiglio di Amministrazione previa approvazione della com-
missione Tecnico-Artistica. _____

E' fatto altresì divieto di esporre alla pubblica vista an-
che all'interno delle aree di proprietà esclusiva cartelli
e scritte reclamistiche e commerciali di qualsiasi genere
ad eccezione di quelli necessari per l'espletamento delle
attività consentite, che dovranno avere benestare della
Commissione Tecnico-Artistica. _____

Art.24) I progetti delle opere di carattere balneare o ma-
rittimo (attrezzature varie, soli, pontili, imbarcaderi, cabine

12)

ecc.)interessanti le aree del Demanio marittimo e quelle della fascia a mare,devono essere sottoposte all'approvazione della Commissione Tecnico-Artistica e del consiglio di Amministrazione, prima di essere inoltrati alla competente Capitaneria di Porto.

Art.25) Le insegne dei negozi e dei locali di ritrovo e di svago devono essere sottoposte alla preventiva approvazione della Commissione Tecnico-Artistica.Le richieste devono essere contenute nei limiti e nelle forme più atte ad evitare il contrasto con l'ambiente naturale circostante.

Art.26) Le recinzioni, quando consentite dalle "Norme Urbanistiche",dovranno essere collocate a delimitare l'area di proprietà destinata ad uso privato.

Esse devono essere sottoposte all'approvazione della Commissione Tecnico-Artistica e, di norma la soluzione prescelta deve essere adottata da tutte le proprietà facenti parte di un comparto. Lo stesso dicasi per i cancelli, i passaggi carrai ed altri elementi analoghi.

Art.27) Gli impianti di illuminazione esterna privata,specie quando vogliono inquadrare elementi paesistici importanti quali rocce o alberi,singoli o a gruppi,devono essere sottoposti all'approvazione della Commissione Tecnico-Artistica.

Art.28)I proprietari hanno l'obbligo di mantenere sia gli edifici che i relativi spazi esterni in ottime condizioni di manutenzione.

Alvino Jettolini

Caro Cavalli

Capitolo 5° - Norme Edilizie

Art.29) Tutti i manufatti che abbiano parti comunque visibili da luoghi di uso comune non devono contrastare col decoro architettonico e con l'ambiente naturale in generale. Queste esigenze si riferiscono sia all'architettura come composizione e come adattamento all'ambiente, che agli elementi costruttivi, ai materiali ed ai colori impiegati.



[Handwritten signature]

Art.30)Le superfici di facciate possono essere finite in Pietre o in calcestruzzo a vista, oppure intonacato, oppure rivestite,oppure miste in modi appropriati. Sono esclusi fra i rivestimenti i marmi lucidati, i tesserini ceramici, vetrosi greificati, ecc.i listelli paramano klinker,cotto ecc. Sono vietati tutti i colori vivaci e violenti e sono invece consigliati i colori nella gamma delle terre o comunque tali da adattarsi all'ambiente naturale esistente.

In linea di massima gli intonaci esterni a civile devono essere tinteggiati o colorati in pasta.

Art.31)Gli infissi esterni devono essere eseguiti preferibilmente in legno di essenze adatte, possono essere presi in esame anche altri materiali, purchè sia possibile ottenere colori - di finitura in armonia con l'ambiente circostante.

Gli avvolgibili di qualsiasi tipo non sono ammessi.

Art.32) Sono ammessi tutti i tipi di copertura:plana,semipiana,a falde.Come manto di copertura è possibile ado-

14)

perare qualsiasi materiale ad eccezione del cemento amianto, della lamiera zincata, delle resine poliestere rinforzate con fibra di vetro e delle tegole marsigliesi.

Si fa presente che, data la natura dei luoghi, le coperture sono importanti quanto le facciate.

Per questo motivo:

a) sui tetti piani non sono ammesse pavimentazioni in colori chiassosi;

b) sui tetti a falde sono consigliati manti di ceppi, di embrici, di pietra, di rame.

Art.33) I volumi tecnici dei fabbricati devono, di massima essere contenuti nel profilo naturale degli edifici.

Art.34) Non è permesso installare in facciata, in forma visibile, tubi di scarico, tubazioni per canne fumarie e condutture idriche salvo nel caso in cui questi siano organicamente composti con l'architettura dell'edificio. Gli allacciamenti elettrici e telefonici devono essere eseguiti in cunicoli sotterranei.

Art.35) Dovrà essere posta particolare cura nel sistemare decorosamente gli spazi di servizio (stenditoi, garage, ecc.) in modi da evitare, con opportuni accorgimenti che la loro vista disturbi i lotti limitrofi.

Art.36) Nelle sistemazioni esterne dovranno essere impiegati di norma materiali locali o comunque tali da non turbare l'ambiente circostante.

Almoro
Art. 34-35-36

Orlando
Orlando

Quando inevitabili, i muri di sostegno devono essere ridotti alle altezze minime possibili, sfruttando eventualmente la scarpa naturale del terreno.

Capitolo 6° =Norme Igienico-Sanitarie

Art.37) Non è concesso intraprendere una costruzione senza soddisfare e garantire le condizioni di salubrità e di igiene imposte dal regolamento d'Igiene del Comune di Trinità d'Agultu e del presente capitolo.

Art.38) La rete delle acque bianche deve essere tenuta sempre distinta dalla rete delle acque luride.

Le condutture di scarico delle acque devono essere costruite con materiali riconosciuti impermeabili e inattaccabili dalle materie di rifiuto ed avere giunti ermetici.

Le condutture interne devono essere collocate in modo da potersi ispezionare e debbono essere dotate di opportuni sfiati al di sopra dei tetti.

Art.39) Nel caso in cui non esistano condutture ed impianti di fognatura comune, lo smaltimento delle acque provenienti dalle fognature private deve essere ottenuto mediante disperdimento nel terreno.

Il disperdimento nel terreno sarà ottenuto mediante una rete di disperdimento ricavata ad una profondità minima di m.0.70 e con uno sviluppo minimo di ml.3.00 per ogni persona abitante l'immobile. Immediatamente a monte della rete di disperdimento dovrà essere previsto un pozzetto di decanta-



Handwritten signature.

16)

zione delle acque non pluviali, opportunamente dimensionato ed ispezionabile.

Prima dell'immissione nella rete di disperdimento, le acque nere dovranno essere opportunamente chiarificate mediante: fosse settiche a funzionamento biologico di adeguata capacità con o senza clorazione delle acque;

oppure mediante impianti di depurazione completa.

E' vietata l'immissione delle acque bianche nelle fosse biologiche alle quali saranno adotte unicamente le acque nere provenienti da vasi, turche, orinatoi, con esclusione quindi delle acque provenienti dai lavelli di cucina, bagni e lavabi.

E' vietata la costruzione di pozzi neri.

Art.40). E' vietato conservare all'interno delle abitazioni le immondizie domestiche e simili per un periodo superiore alle ore 48. Le immondizie, comunque raccolte all'interno delle abitazioni, devono essere confinate a cura degli inquilini, e, senza dispersione entro appositi diboni, nel luogo di raccolta a ciò direttamente destinato nell'edificio stesso o nelle sue vicinanze. I luoghi di raccolta devono assicurare condizioni di pulizia, facili possibilità di lavaggio e buona aereazione.

In tutto il territorio di Costa Paradiso vige il divieto di scarico immondizie che potrà essere eseguito unicamente nei luoghi a ciò destinati dal Consiglio di Administra-

zione. _____

Il trasporto delle immondizie dai luoghi privati di raccolta alle discariche sarà eseguito a cura e spese dei singoli comproprietari, eventualmente a mezzo di un servizio comune che potrà essere istituito dal Consiglio di Amministrazione.



Art.41°) In tutto il territorio di Costa Paradiso é vietato lordare le zone di proprietà comune gettare rifiuti come pure deturpare le roccie o simili. _____

Capitolo 7° - Disposizioni varie _____

Art.42°) Ogni comproprietario é tenuto al pagamento delle spese di allacciamento all'acquedotto consistenti nel costo in opere della derivazione della condotta stradale sino al confine dell'area di proprietà esclusiva. Il contatore sarà posto in opera immediatamente a valle ed entro i confini di proprietà. _____

Detto allacciamento dovrà essere richiesto al Consiglio di Amministrazione e sarà eseguito da Ditta di fiducia del Consiglio stesso. _____

Il corrispettivo dell'allacciamento sarà versato anticipatamente alla Cassa dell'Amministrazione. _____

Art.43°) In tutto il territorio di Costa Paradiso é vietata la circolazione di motomezzi e di automezzi ad una velocità superiore ai 40 Km./ora. _____

Art.44°) Lungo tutte le strade del territorio di Costa Paradiso é vietata la sosta degli automezzi al di fuori delle

18)

apposite zone di parcheggio.

Art.45°) In tutte le zone del territorio di Costa Paradiso è vietato agli automezzi e motomezzi l'uso di segnali acustici è tollerato solo lungo la strada di penetrazione proveniente dalla litoranea.

Art.46°) In tutto il territorio di Costa Paradiso è comune fatto obbligo ai comproprietari di rispettare e far rispettare le prescrizioni della segnaletica stradale.

Art.47°) Nel territorio di Costa Paradiso sono vietati i rumori molesti e l'uso di radio, giradischi e simili ad alto volume. In particolare le attività rumorose sono consentite, nelle zone di proprietà comune ove indicato dal Consiglio di Amministrazione e secondo le prescrizioni dello stesso.

Art.48°) L'accesso al territorio di Costa Paradiso è permesso ai soli comproprietari e loro familiari. Gli ospiti non potranno essere in numero complessivamente superiore alle otto persone per proprietà. A richiesta dei singoli proprietari il Consiglio di Amministrazione potrà tuttavia consentire di volta in volta l'accesso ad un numero superiore di ospiti. I comproprietari sono tenuti a far rispettare dai loro ospiti le norme del presente regolamento.

Art.49°) In tutto il territorio di Costa Paradiso è fatto divieto di accendere fuochi all'aperto. Ogni edificio dovrà essere munito di estintori d'incendio di tipo e numero

adeguato all'entità del fabbricato ed ai materiali usati.

Art.50°) In tutto il territorio di Costa Paradiso é vietato tenere o allevare animali domestici, fatta eccezione per animali da guardia o da compagnia (cani, gatti, ecc.) purché non siano causa di disturbo per gli altri comproprietari.

E' consentita la custodia di animali da sella nei luoghi a ciò destinati dal Consiglio di Amministrazione e secondo le prescrizioni dello stesso. La circolazione di detti animali nelle zone di proprietà comune sarà consentita, ma non dovrà in alcun modo disturbare la comunità.

Capitolo 8° - Amministrazione

Art.51) Le parti comuni del territorio e i servizi comuni, ferma la competenza degli organi specifici previsti dal presente Regolamento, sono amministrati da un Consiglio di Amministrazione composto da tre a quindici membri eletti, a maggioranza dei partecipanti presenti, costituiti in assemblea, ogni tre anni.

Art.52°) Il Consiglio di Amministrazione nella sua prima riunione, nomina un Presidente, un Vicepresidente e un Tesoriere.

Art.53°) Il Consiglio di Amministrazione é investito dei più ampi poteri di amministrazione ordinaria e di quelli di amministrazione straordinaria previsti dal presente regolamento. E' facoltà del Consiglio di Amministrazione nomi-



Handwritten signature or initials.

20)

nare uno o più amministratori delegati determinandone i poteri ivi compresa la rappresentanza dei partecipanti per quanto previsto dal presente regolamento e dalla legge.

Art.54°) Il Consiglio di Amministrazione potrà assumere (anche stabilmente) e licenziare gli impiegati e gli operai che riterrà necessari per l'espletamento delle sue funzioni, per la manutenzione e l'esercizio dei servizi comuni, per l'esecuzione del presente Regolamento e delle deliberazioni assembleari.

Art.55°) L'Assemblea dei partecipanti è convocata ordinariamente ogni triennio entro il 30 ottobre dal Presidente del Consiglio di Amministrazione nel luogo da questi stabilito, con raccomandata, inviata almeno trenta giorni prima dalla data della riunione a ciascuno dei partecipanti iscritto nel registro di segreteria, nel quale ciascun avente diritto avrà cura di farsi annotare.

L'Assemblea dei partecipanti esercita le funzioni ad essa riservate dalla legge, ed in particolare approva definitivamente i consuntivi triennali ed elegge gli organi previsti dal presente Regolamento. Ciascun partecipante parteciperà all'assemblea per quanto attiene alle deliberazioni sulle innovazioni, sulla gestione degli impianti e dei servizi comuni e sulla ripartizione delle spese, con i voti attribuiti dalla tabella decimillesimale che verrà elaborata in base alla cubatura edificabile di ciascuna proprietà esclu-

siva, rapportata alla volumetria edificabile dell'intero comprensorio, ed invece in proporzione alla quota di proprietà sulle aree comuni per quanto attiene alla nomina delle cariche sociali e in genere per le delibere attinenti alla proprietà, e potrà delegare il voto anche a terzi con delega scritta.



Art.56°) L'Assemblea dei rappresentanti, eletti in numero da nove a ventinove dall'Assemblea dei partecipanti, sarà convocata almeno una volta ogni anno a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Art.57°) L'Assemblea dei rappresentanti controlla la gestione, approva i bilanci preventivi e consuntivi annuali, autorizza la riscossione delle quote di spese.

Art.58°) La Commissione Tecnico-Artistica, composta da tre a sette membri, è eletta ogni triennio dalla Assemblea dei partecipanti ed esercita le funzioni ad essa attribuite dal presente Regolamento ed anche quelle eventualmente delegate dal Consiglio di Amministrazione, e dalla Assemblea dei partecipanti. La Commissione Tecnico-Artistica potrà a sua volta delegare a uno o più membri determinate funzioni stabilendone i poteri.

Art.59°) In caso di dimissioni incapacità permanente o morte dei membri del Consiglio di Amministrazione o della Commissione Tecnico-Artistica, ove venga meno la maggioranza collegiata prevista dall'Assemblea, è fatto obbligo

22) al Presidente del Consiglio di Amministrazione o a chi ne fa le veci di convocare l'assemblea dei partecipanti e l'assemblea dei rappresentanti per l'integrazione del Collegio. Art.60°) L'Assemblea dei partecipanti determina il complesso del Consiglio di Amministrazione e della Commissione Tecnico-Artistica per il triennio di gestione e ciascun organo collegiale, a maggioranza, provvede alla distribuzione interna.

Capitolo 9° - Ripartizione delle spese

Art.51°) Le spese di amministrazione, di conservazione e manutenzione delle parti e servizi comuni, dei nuovi impianti e servizi e delle innovazioni deliberate dall'Assemblea dei partecipanti, saranno ripartite tra i partecipanti secondo la tabella decimillesimale elaborata in base alla cubatura edificabile di ciascuna proprietà esclusiva rapportata alla volumetria edificabile dell'intero comprensorio.

Art.62) Per altro, le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria dell'acquedotto comune saranno per il 75% ripartite in proporzione al consumo, rilevato da appositi contatori installati a cura del Consiglio di Amministrazione e a spese dell'utente, e per il rimanente 25% ripartite in proporzione alla tabella decimillesimale di cui all'articolo precedente.

Art.63°) Le entrate ricavate dalle eventuali concessioni temporanee per l'occupazione di aree comuni saranno attribuite pro quota di comproprietà delle aree comuni stesse

e correlativamente e nella stessa proporzione, faranno carico le imposte ed i tributi. _____

23)

Capitolo 10° - Sanzioni

Art.64°) Il partecipante moroso sarà tenuto al pagamento degli interessi nella misura dell'8% a decorrere dal quindicesimo giorno successivo a quello del primo sollecito scritto. _____

Art.65°) Il partecipante che abbia costruito senza il preventivo nulla-osta della Commissione Tecnico-Artistica, o in contrasto con le determinazioni di essa, ove non otenga il benestare della Commissione stessa e non si adegui alle sue decisioni, sarà avvocato in giudizio a cura del Presidente del Consiglio di Amministrazione per la demolizione a sue spese, salvo il risarcimento dei danni alla Comunità e ai privati eventualmente danneggiati. _____

Art.66°) La violazione degli altri divieti posti dal presente Regolamento, salvo il risarcimento dei maggiori danni causati alla Comunità e ai singoli partecipanti, obbliga sempre l'agente alla rimessione in pristino e alla sostituzione, ove possibili, e il Presidente del Consiglio di Amministrazione, ha azione anche quale mandatario dei singoli partecipanti. _____

Capitolo 11° - Rappresentanza in giudizio

Art.67°) Salva la facoltà di ciascun partecipante di agire in giudizio per la tutela dei propri diritti reali _____



[Handwritten signature]

24)

e personali nascenti dai patti previsti dal presente Regolamento. Il presidente del Consiglio di Amministrazione o un Amministratore delegato, su conforme delibera del Consiglio d'Amministrazione, hanno azione per la tutela dei diritti e degli interessi comuni, in quanto occorra anche quali mandatarî di tutti i proprietari, ciascuno dei quali con l'adesione al presente regolamento dà ora per allora mandato.

Capitolo 12° - Modifiche del Regolamento

Art. 68°) Le modifiche del presente Regolamento dovranno essere deliberate dall'Assemblea dei partecipanti, appositamente convocata, con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 C.C. Le norme del Regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun partecipante quali risultano dagli atti di acquisto e di assegnazione e conseguentemente, le norme previste dal Cap. 1° (norme generali) e dal Cap. 3° (norme urbanistiche), nonché dagli Articoli 5-6-20-21-22-23-25-30-38-44-45-46-66-, potranno essere modificate solo con il consenso di tutti i partecipanti verbalizzato da Notaio scelto dal Presidente in carica e le decisioni se modificative saranno trascritte nei registri immobiliari a cura del notaio rogante.

Capitolo 13° - Norme transitorie

Art. 69°) Per il primo periodo di gestione il Consiglio di Amministrazione è composto da n. 4 membri e formato dai Si-



Handwritten signature

gnori: _____

Locatelli Pompeo - Battigalli Giancarlo - Tadini Piero - _____

Marsotto Flavio - _____

Per lo stesso periodo la Commissione Tecnico-Artistica é _____

composta da n.7 membri e formata dai Signori: _____

Battigalli Alberto - Battigalli Giancarlo - Guarnerio Re-

nato - Guazzone Franco - Molinari Paolo - Pola Paolo - _____

Tizzoni Pierino - _____

Il primo periodo di gestione avrà termine con le dimissio-

ni del Consiglio di Amministrazione in carica e comunque _____

non oltre il 31/12/1972. _____

L'emolumento per il periodo di gestione é fissato in L. una

per il Consiglio di Amministrazione ed in L. una per la _____

Commissione Tecnico-Artistica. _____

Art.70°) L'Assemblea dei Rappresentanti sarà eletta la pri-

ma volta dalla Assemblea dei Partecipanti dopo il periodo

di gestione. _____

Art.71°) Durante il primo periodo di gestione speciale il

Consiglio di Amministrazione eserciterà tutti i poteri e

le facoltà previste dal presente Regolamento senza l'ausi-

lio dell'Assemblea dei Rappresentanti. _____

Milano, 11 - _____

novembre 1967

FIRME *Handwritten signature*

Retro

598

Alfredo Matt. J. Pulis
Franco Cantelli

[Handwritten signature]

