

## **REGOLAMENTO DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**

### **Parte I<sup>^</sup>**

**I,1)** Le norme del presente Regolamento riguardano il Complesso "Meta Village" sito a Metaponto (MT) che rientra nel Piano di Lottizzazione Convenzionata "Torre di Mare", costituito dagli edifici e dalle relative aree di pertinenza, quali risultanti dai rispettivi titoli edificatori, che saranno realizzati all'interno dell'area contornata con linea continua nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "F" al presente Regolamento, che potrà subire variazioni quanto all'esattezza delle superfici e/o dei confini e sempre nel rispetto delle autorizzazioni amministrative, sui fondi di cui alla Convenzione Urbanistica del 06/05/2004 a rogito Notaio D.ssa Francesca Basta, repertorio n. 2110, registrato in Pisticci il 12.05.2004 al n. 410 serie 1 e trascritto in Matera il 27.05.2004 ai nn. 5469/4477.

In particolare il presente Regolamento detta ogni disciplina del **SUPERCONDominio ZEUS** che sarà costituito dalle parti comuni ai 5 *Condomini* che sorgeranno nel complesso "Meta Village" individuati nella planimetria allegata "G" con le lettere A, B, C, D ed E, che saranno denominati rispettivamente **ARES - APOLLO - ARTEMIDE - AFRODITE - DEMETRA**, la cui costituzione sarà necessaria per la gestione delle parti e/o dei servizi comuni ai suddetti singoli *Condomini*.

Il presente Regolamento detta, altresì, ogni disciplina dei singoli *Condomini* **ARES - APOLLO - ARTEMIDE - AFRODITE - DEMETRA**.

**I,2)** I partecipanti ai singoli *Condomini* A, B, C, D, E, sin d'ora in avanti chiamati **condomini**, proprietari delle unità immobiliari ivi situate, in forza di regolare titolo conformemente a quanto disposto dagli artt. 2643 e 2644 c.c., sono obbligati per sé, successori ed aventi causa ad osservare interamente il presente Regolamento, comprensivo degli allegati e/o appendici in tutte le sue componenti, di cui al successivo punto I,4), che ne costituiscono parte integrante, i quali verranno anche richiamati nei contratti (preliminari di vendita e rogiti notarili) di trasferimento delle unità

immobiliari e relative aree pertinenziali e ne costituiranno parte integrante.

Ogni **condomino** apparterrà - come si è già innanzi osservato - ad uno *Condomini* (vedi planimetria allegata "G"), di seguito indicati:

- **ARES "A"** composto dai Nuclei residenziali, da parte di Lotti a Servizi e dai Lotti Residenziali e precisamente 1N2, parte 1S1, parte 1S3, parte 1S4, 1R7, 1R8.

- **APOLLO "B"** composto dai Nuclei residenziali, da parte di Lotti a Servizi e dai Lotti Residenziali e precisamente 1N1, parte 1S2, 1R1, 1R2, 1R5, 1R6.

- **ARTEMIDE "C"** composto dai Nuclei residenziali, da parte di Lotti a Servizi e dai Lotti Residenziali e precisamente 2N1, parte 2S1, parte 2S4, 2R1, 2R6, 2R7.

- **AFRODITE "D"** composto dai Nuclei residenziali, da parte di Lotti a Servizi e dai Lotti Residenziali e precisamente 2N2, parte 2S2, parte 2S5, 2R2, 2R3, 2R8, 2R9.

- **DEMETRA "E"** composto dai Nuclei residenziali, da parte di Lotti a Servizi e dai Lotti Residenziali e precisamente 2N3, parte 2S3, 2R4, 2R5, 2R10, 2R11.

**I,3)** Le parti comuni a tutti gli anzidetti *Condomini*, ubicate all'interno del Complesso "Meta Village" che saranno gestite dal SUPERCONDOMINIO ZEUS sono:

gli impianti ed i manufatti di ogni genere che li costituiscono, le viabilità, i servizi, le infrastrutture ed i fabbricati che risulteranno nella disponibilità e nell'utilità comune a tutti i *Condomini* e che saranno realizzati a servizio dei medesimi.

A titolo meramente esemplificativo – e non esaustivo – risulteranno parti comuni a tutti i *Condomini*:

aree destinate a strade veicolari con eventuali parcheggi in linea;

impianto di illuminazione esterna e relativo/i misuratore/i di energia elettrica, quadro/i di distribuzione, organi illuminanti e sostegni, cavi elettrici;

impianto fognario e relative condutture, relativi pozzetti di visita;

eventuali impianti di depurazione provvisori realizzati con vasche tipo imhoff;  
caditoie stradali e relativi allacci alla conduttura principale, pozzetto di allaccio alla rete urbana;  
percorsi ciclabili, percorsi pedonali;  
eventuali impianti speciali (videosorveglianza e controllo accessi);  
locali anche di tipo prefabbricato per la guardiania;  
fabbricati che insistono in planimetria "G" su parte dei Lotti distinti da 2S6 e 2S7.

Sin d'ora si precisa che, ai fini dell'individuazione delle suddette parti comuni si riterrà l'uso potenziale che ciascun **condomino** potrà fare del bene e/o del servizio comune e non già quello effettivo.

Inoltre sono e saranno parti comuni del Supercondominio del Complesso "Meta Village" tutti gli altri beni eventualmente individuati e/o accatastati come tali dalla Meta Village S.r.l, conformemente alle previsioni del Piano di Lottizzazione e/o delle sue eventuali successive varianti regolarmente approvate ed autorizzate, i quali al momento della realizzazione anche per lotti funzionali, per la loro natura, destinazione e funzione si intenderanno acquisiti al Supercondominio del Complesso per l'esplicazione dei servizi di propria competenza e/o per la propria organizzazione funzionale, quali, a titolo esemplificativo, e non esaustivo, aree destinate a verde attrezzato e non, aree destinate alla circolazione in generale, zone di sosta, parcheggi, immobili destinati a servizi comuni a tutti i condomini, impianti, attrezzature, arredi, ecc, nonché tutte le correlative infrastrutture (illuminazione, drenaggi, ecc).

**I,4)** Questi ultimi beni comuni del Supercondominio del Complesso "Meta Village", quando di volta in volta verranno individuati e/o accatastati dalla Meta Village S.r.l., saranno anche elencati ed eventualmente raffigurati in apposite planimetrie che, unitamente alle tabelle millesimali del Supercondominio (di seguito "tabelle parti comuni"), anche loro di volta in volta integrate ed aggiornate, formeranno appendice e parte integrante del presente Regolamento e verranno consegnate a

ciascun **condomino** il quale, fin da ora, si dichiara obbligato inderogabilmente ad accettarne ed osservarne il contenuto.

**I,5)** Alcune delle parti comuni innanzi indicate potranno essere cedute al Comune di Bernalda, così come previsto dagli artt. 3 e 11 della Convenzione Urbanistica menzionata al punto I,1) del presente Regolamento.

**I,6)** Analogamente alcune opere di urbanizzazione primaria (ad esempio, la rete di alimentazione elettrica e relativa cabina di trasformazione della tensione, la rete telefonica, la rete idrica) potranno essere cedute a titolo gratuito ai singoli Enti gestori (vale a dire, Enel, Telecom, ecc...).

**I,7)** Sono e saranno, invece, di proprietà comune ai *Condomini* ARES - APOLLO - ARTEMIDE - AFRODITE - DEMETRA gli impianti ed i manufatti di ogni genere che li costituiscono, le viabilità, i servizi, le infrastrutture ed i fabbricati che risulteranno nella disponibilità e nell'utilità comune a ciascun singolo *Condominio* e che saranno realizzati a servizio dei medesimi.

A titolo meramente esemplificativo – e non esaustivo – risulteranno parti comuni a ciascun singolo *Condominio*:

- aree destinate a strade veicolari;
- impianto di illuminazione esterna e relativo misuratore/i di energia elettrica, quadro/i di distribuzione, organi illuminanti e sostegni, cavi elettrici;
- impianto fognario e relative condutture, relativi pozzetti di visita;
- area piscina - solarium;
- caditoie stradali e relativi allacci alla conduttura principale, pozzetto di allaccio alla rete urbana;
- percorsi ciclabili, percorsi pedonali;
- eventuali impianti speciali (videosorveglianza e controllo accessi);
- eventuali locali anche prefabbricati guardiania/deposito;

La zona adibita a piscina e solarium, ubicata all'interno del Nucleo Residenziale di ciascun *Condominio*, sarà fruibile rispettivamente dai **condomini** di appartenenza del medesimo *Condominio*.

**I,8)** Sono espressamente esclusi dal novero delle parti comuni del Supercondominio del Complesso "Meta Village" e dei beni di proprietà comune dei singoli *Condomini* A, B, C, D ed E le aree di proprietà della società Meta Village srl o suoi aventi causa contraddistinte dal colore verde nella planimetria "G" allegata al presente Regolamento ed individuate con 1V1, 1V2, 2V1, 2V2, 2V3, X, Y, Z, ove potranno essere realizzate strutture sportive ed un anfiteatro e/o zone verdi e/o quant'altro riterrà opportuno la società Meta Village srl o suoi aventi causa. L'accesso a tali zone e strutture sarà regolamentato attraverso dispositivi di riconoscimento elettronico.

I servizi forniti in tali aree, di proprietà della società Meta Village srl o suoi aventi causa, saranno comunque a pagamento tramite "tessere club" e/o con una tariffazione oraria per i servizi sportivi e/o a forfait per gli altri servizi e/o prestazioni in rapporto al mercato.

Altresì saranno esclusi dal novero delle parti comuni del Supercondominio del Complesso "Meta Village" e dei beni di proprietà comune dei singoli *Condomini* A, B, C, D ed E le aree di proprietà della società Meta Village srl o suoi aventi causa contraddistinte dal colore viola nella planimetria "G" allegata al presente Regolamento ubicate nei lotti a servizi ove potranno essere realizzati parcheggi privati con relative corsie di manovra e/o quant'altro riterrà opportuno la società Meta Village srl o suoi aventi causa. L'accesso a tali aree destinate a parcheggio sarà regolamentato attraverso cancelli e/o sbarre con o senza riconoscimento elettronico e sarà consentito solo ai soggetti autorizzati. Tali parcheggi potranno essere venduti e/o dati in locazione e/o gestiti a pagamento con tariffazione a tempo e/o comunque gestiti dalla società Meta Village srl o suoi aventi causa nel modo che riterrà più opportuno.

**I,9)** La proprietà dei beni comuni del Supercondominio dell'intero Complesso "Meta Village", sopra elencati al punto I,3), spetterà a tutti i 5 *Condomini* secondo le quote millesimali generali di

proprietà indicate in apposite redigende tabelle millesimali del Supercondominio che saranno allegate al presente Regolamento ad accatastamento ultimato.

L'approvazione delle suddette tabelle millesimali del Supercondominio sarà demandata, all'unanimità, all'assemblea dei 5 *Condomini* (ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO) ove interverranno gli amministratori di ciascuno di essi con ogni e più ampio potere di rappresentanza.

Il mancato intervento degli amministratori dei singoli *Condomini*, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali del Supercondominio, sarà considerato quale approvazione tacita salvo diversa comunicazione scritta da inviarsi all'amministratore del Supercondominio entro 10 giorni dall'assemblea del Supercondominio.

La proprietà dei beni condominiali di ciascun *Condominio*, individuati secondo le norme del codice civile e delle relative disposizioni di attuazione, spetterà ai rispettivi **condomini** secondo le quote millesimali generali di proprietà indicate in apposite tabelle millesimali di *Condominio* che saranno allegate al presente Regolamento ad accatastamento ultimato per ogni singolo nucleo e/o lotto.

L'approvazione delle suddette tabelle millesimali di ciascun *Condominio* sarà demandata, all'unanimità, alla rispettiva ASSEMBLEA DI CONDOMINIO ove interverranno tutti i **condomini**.

Il mancato intervento dei **condomini**, ai fini dell'approvazione delle tabelle millesimali del *Condominio*, sarà considerato quale approvazione tacita salvo diversa comunicazione scritta da inviarsi all'amministratore del *Condominio* entro 10 giorni dall'assemblea di *Condominio*.

La proprietà delle scale esterne e dei giardini dei nuclei residenziali (N), dei lotti residenziali (R) e dei lotti adibiti a servizi (S), come indicati nella planimetria allegata "G" spetterà ai soli **condomini** proprietari delle unità immobiliari che le utilizzano e a cui sono pertinentziali.

**I,10)** Su tutti i beni immobili del Complesso "Meta Village" graveranno le servitù necessarie alla distribuzione dei servizi generali (quali acqua, energia elettrica, telefono, fognatura, illuminazioni esterne, ecc.), nonché ogni altra servitù resa palese dalla destinazione dei beni e dai vincoli attuali e/o

futuri.

Gli enti erogatori dei suddetti servizi generali avranno il diritto di accedere alle parti di proprietà condominiale del Complesso "Meta Village" per la gestione e/o manutenzione degli impianti di rispettiva competenza.

Si esplicita che la servitù pubblica si materializza per esigenze di sottoservizi a rete quali: impianti elettrici, impianti di illuminazione esterna, impianti idrico-fognario, telefono, ecc..

**I,11)** E' fatto salvo il diritto della società Meta Village S.r.l. o suoi aventi causa di fare tutto quanto necessario per completare i lavori nel Complesso "Meta Village" ivi compreso il diritto di installare, su aree e manufatti condominiali e supercondominiali del Complesso, segnaletica di vario genere nell'osservanza dei criteri di omogeneità e decoro, nonché di installare telecamere a circuito chiuso per garantire la sicurezza all'interno del Complesso e nel rispetto della normativa in materia di privacy e nonché di installare sistemi di accesso controllato gestiti tramite dispositivi elettronici.

**I,12)** I beni comuni del Supercondominio del Complesso "Meta Village" ed i beni di proprietà comune ai soli *Condomini*, così come realizzati e/o da realizzare e/o in corso di ultimazione, non potranno essere in alcun modo modificati neppure nelle loro componenti estetiche.

Le parti comuni e di proprietà esclusiva delle varie unità immobiliari visibili dall'esterno quali, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, facciate, giardini, serramenti, lastrici solari, solai, terrazze, luci, vedute, androni, antenne, ecc., non potranno essere modificate, né potrà essere mutata la loro destinazione.

I soli interventi consentiti, ovviamente ad esclusive spese dei **condomini** interessati sia per quanto concerne le autorizzazioni, ove necessarie, da parte degli Enti preposti, l'acquisto dei materiali necessari, la loro installazione e/o applicazione, l'esecuzione dei lavori, la manutenzione e conservazione delle opere, il loro adeguamento a norme di legge ed ogni altro onere, saranno quelli contemplati nella parte VII<sup>^</sup> - **CAPITOLATO OPERE INTEGRATIVE OPZIONALI**, allegato

"E2" al presente Regolamento.

Il suddetto vincolo è posto nell'interesse di ciascuno dei singoli **condomini** e nell'interesse della società Meta Village S.r.l. o suoi aventi causa, la quale ha specifico interesse al mantenimento dell'attuale situazione estetica ed urbanistica del Complesso "Meta Village".

Ogni **condomino** che dovesse apportare alla propria unità immobiliare/i modifiche, realizzare ed applicare manufatti, eseguire cambi di destinazione urbanistica, ad accezione del cambio di destinazione da servizi a residenziale ove consentito dai titoli urbanistici, il tutto in violazione del capitolato "Opere Integrative Opzionali", sarà tenuto al ripristino dello stato originario dell'unità immobiliare/i nonché potrà essere convenuto senza preavviso dal *Condominio* di appartenenza dinanzi alla competente autorità giudiziaria.

**I,13)** I servizi dei singoli *Condomini* e del Supercondominio del Complesso "Meta Village" sono e saranno quelli destinati funzionalmente all'utilità dei medesimi e delle unità immobiliari che li costituiscono.

In ogni caso sono e saranno servizi dei singoli *Condomini* e del Supercondominio del Complesso "Meta Village" quelli indicati nella parte VI<sup>^</sup> - **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento.

Al solo fine di migliorare la qualità dei servizi, questi potranno essere convenuti con la Società di cui al punto I,14) successivo.

**I,14)** La società Meta Village S.r.l., ovvero altra società da essa designata anche successivamente, garantirà la gestione delle parti comuni e la prestazione dei servizi dei singoli *Condomini* e del Supercondominio del Complesso "Meta Village" nelle forme e nei modi indicati nel **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento e costituente parte integrante del medesimo.

Nelle porzioni immobiliari, facenti parte dei beni condominiali, che insistono nella planimetria

"G" nei Lotti Servizi distinti da 2S6 e 2S7, ad esclusione delle aree che rimarranno di proprietà della società Meta Village S.r.l. così come disciplinato al punto I,8), saranno istituiti:

- la sede del presidio della "Società di Servizi";
- l'Ufficio dell'Amministratore del Supercondominio Zeus e dei singoli *Condomini* del Complesso "Meta Village";
- la sala per le assemblee *Condominiali* e/o del Supercondominio;
- il deposito per le attrezzature dei giardinieri e dei manutentori;
- il deposito per le attrezzature di animazione e delle piscine;
- locale per la guardiania e la videosorveglianza;
- locale per la gestione dei dispositivi elettronici di riconoscimento;
- gli alloggi per i dipendenti della "società di Servizi" (animatori, guardiani, custodi e/o portieri, manutentori, bagnini).

Ciascun proprietario di unità immobiliari ubicate in uno o più dei Condomini facenti parte del Complesso "Meta Village" prende espressamente contezza del fatto che il costruito o costruendo bene condominiale ubicato nei lotti servizi 2S6 e 2S7 sarà utilizzato esclusivamente dalla "Società di Servizi" per l'espletamento di tutto quanto sopradetto e nonchè sarà utilizzato da tutti gli amministratori dei Condomini e del Supercondominio quale sede dei propri uffici e per lo svolgimento e la gestione di tutte le attività condominiali (assemblee, consigli, incontri, ecc.).

All'uopo ciascun proprietario, sin d'ora autorizza il nominato o nominando amministratore del/i Condominio/i di appartenenza a cedere a titolo gratuito la quota di propria competenza sull'immobile individuato nei lotti servizi 2S6 e 2S7 al costituito o costituendo Supercondominio.

Pertanto ciascun proprietario, da mandato irrevocabile al nominato o nominando amministratore del/i Condominio/i di appartenenza di procedere senza ritardo alla suddetta cessione gratuita prestando ogni e più ampio consenso affinché si perfezioni il menzionato trasferimento.

## Parte II^

**II,1) condomini** dei singoli *Condomini* ARES - APOLLO - ARTEMIDE - AFRODITE - DEMETRA del Complesso "Meta Village" sono coloro che risultano proprietari delle unità immobiliari ivi situate in forza di regolare titolo, conformemente a quanto disposto dagli artt. 2643 e 2644 c.c., così come già specificato sub I,2) della parte prima del presente Regolamento.

Ogni **condomino** risponde di tutti gli obblighi derivanti dalla sua partecipazione al singolo *Condominio* del Complesso "Meta Village" (e di conseguenza al Supercondominio) fino al momento in cui non comunichi e documenti all'Amministratore del *Condominio* di appartenenza l'avvenuto trasferimento della proprietà e la relativa trascrizione e consegni al medesimo copia dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare.

Per tutte le comunicazioni riguardanti i **condomini**, questi s'intendono elettivamente domiciliati presso le unità immobiliari di cui sono proprietari, situate nel Complesso "Meta Village", ovvero presso l'ultimo indirizzo comunicato per iscritto all'Amministratore del *Condominio* di appartenenza.

**II,2)** Sono organi di ciascun singolo *Condominio* del Complesso "Meta Village":

a) "**Consiglio dei condomini**": i componenti di ogni *Condominio* eleggeranno tre Consiglieri che formeranno il "Consiglio dei **condomini**" nelle stesse forme previste per la nomina dell'Amministratore del *Condominio*;

I consiglieri - come eletti - non avranno diritto ad alcun compenso e non avranno alcun potere decisionale.

Il "Consiglio dei **condomini**" si riunirà, almeno una volta all'anno entro la fine dell'esercizio prevista per il 31 dicembre, per discutere in merito alle eventuali problematiche o iniziative che riguardano il singolo *Condominio* o il Complesso "Meta Village" in generale. Il "Consiglio dei

**condomini"** raccoglierà le segnalazioni degli altri **condomini** sulle esigenze che dovessero insorgere all'interno del *Condominio* di appartenenza nonché i suggerimenti atti a migliorare il servizio di animazione all'interno *Condominio* stesso e li annoterà sul "libro del consiglio dei **condomini**" che rimarrà depositato presso ciascun amministratore di *Condominio*.

Ciascun amministratore di *Condominio* provvederà a rendere pubblici i verbali delle assemblee del "Consiglio dei **condomini**" mediante affissione nella bacheca del *Condominio* e/o pubblicazione sul sito internet.

b) "assemblea del *Condominio*": costituita da tutti i **condomini** di ciascun *Condominio* i quali possono parteciparvi anche a mezzo di rappresentanti cui sia stata conferita apposita delega per iscritto.

Nei casi di contitolarità di unità immobiliari gli interessati devono nominare un rappresentante comune.

In mancanza della nomina di tale rappresentante comune, la partecipazione ed il voto di un contitolare avrà valore e vincolerà gli altri.

Ciascun **condomino** può farsi rappresentare in assemblea, esclusivamente da altro **condomino** del medesimo *Condominio* oppure dal coniuge o da un parente entro il secondo grado, mediante delega scritta.

I **condomini** diversi dalle persone fisiche potranno essere rappresentati dal legale rappresentante o da un procuratore speciale.

In tale ultimo caso i procuratori speciali non potranno utilizzare deleghe di altri **condomini** e/o non potranno farsi rappresentare da altro **condomino**.

Della convocazione alla "assemblea del *Condominio*" deve essere data comunicazione ai **condomini** con lettera raccomandata o posta elettronica certificata o, ancora, con qualsiasi mezzo legalmente riconosciuto che la tecnologia consente.

I verbali delle "assemblee del *Condominio*" sono resi pubblici mediante affissione nella bacheca

del *Condominio* e/o pubblicazione sul sito internet; in ogni caso, tuttavia, devono essere inviati in copia con lettera raccomandata a tutti i **condomini** e/o per posta elettronica certificata o con qualsiasi mezzo legalmente riconosciuto che la tecnologia consente.

Il *Condominio* potrà consentire la partecipazione a distanza alle "assemblee del *Condominio*" mediante l'impiego degli strumenti tecnologici legalmente riconosciuti.

La "Assemblea del *Condominio*" deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro la fine dell'esercizio, ossia il 31 dicembre.

In via straordinaria La "Assemblea del *Condominio*" può essere convocata dall'Amministratore del *Condominio* quando lo ritenga necessario o quando ne venga fatta richiesta da almeno un sesto dei **condomini** o comunque da due membri del "Consiglio dei **condomini**" che rappresentino però almeno un sesto del valore dell'intero *Condominio*.

La "Assemblea del *Condominio*", anche in deroga a quanto previsto dal codice civile, delibererà esclusivamente sulle seguenti materie:

- nomina e revoca dell'amministratore e sua retribuzione (salvo quanto previsto al punto V,4) della parte quinta del presente Regolamento);
- nomina e revoca dei tre consiglieri costituenti il "Consiglio dei **condomini**";
- approvazione degli eventuali preventivi di spesa redatti dall'Amministratore del *Condominio* relativi a servizi e competenze non indicati nel successivo Allegato "E1" e per i quali è previsto il versamento di un canone alla "Società di Servizi" di cui infra;
- approvazione del rendiconto annuale, relativo anche al fondo di garanzia, e/o degli eventuali consuntivi di spesa redatti dall'Amministratore del *Condominio* relativi a servizi e competenze non indicati nel successivo Allegato "E1" ;
- approvazione del rendiconto della gestione annuale dell'Amministratore del *Condominio*;
- approvazione di opere di manutenzione straordinaria e relative modalità di esecuzione, fatto salvo

quanto previsto dal **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento per gli interventi di straordinaria manutenzione aventi caratteristiche di urgenza e, comunque, anche se non urgenti - rientranti in un limite di spesa massima di €6.000,00= (euro seimila/00), regolarmente rendicontata e consistenti in:

- a) rifacimento e ripristino totale e/o parziale delle originali funzioni, aspetti e consistenza dei beni condominiali del *Condominio*;
- b) modifiche e/o innovazioni a beni *condominiali* del *Condominio* rese necessarie da ragioni di adeguamento a nuove normative;
- c) miglioramenti delle caratteristiche funzionali dei beni *condominiali* del *Condominio*;
- d) trasformazione funzionale e/o prestazionale dei beni *condominiali* del *Condominio*;

- eventuale aumento del fondo di garanzia;

- ricorsi avverso i provvedimenti dell'Amministratore del *Condominio* nelle forme e nei limiti di cui all'art.1133 c.c..

Le modifiche al presente Regolamento, comprensivo degli allegati e/o appendici in tutte le sue componenti che ne costituiscono e/o ne costituiranno parte integrante, stante la sua natura contrattuale, devono essere approvate dall'Assemblea del Supercondominio e dalle Assemblee dei singoli *Condomini* secondo i criteri dell'unanimità così come per legge.

Delle deliberazioni della "Assemblea del *Condominio*" si redigerà processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'Amministratore del *Condominio*.

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento alla "Assemblea del *Condominio*" si applicheranno le norme del Codice Civile e le relative disposizioni di attuazione in quanto compatibili.

c) "Amministratore del *Condominio*":

L'"Amministratore del *Condominio*", nominato e revocato dalla "assemblea del *Condominio*"

(salvo quanto previsto al punto V,4) della parte quinta del presente Regolamento) ha le seguenti attribuzioni:

- eseguire le deliberazioni della "assemblea del *Condominio*";
- curare l'osservanza del Regolamento del *Condominio* con i suoi allegati e/o appendici;
- disciplinare l'uso delle cose comuni;
- risuotere le quote dovute dai **condomini** sulla base del canone mensile unitario, di cui al punto VI,4) della parte sesta del presente Regolamento, e degli eventuali preventivi e consuntivi di spesa con le relative ripartizioni, nonché del rendiconto annuale relativo anche al fondo di garanzia;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti *condominiali*;
- ordinare alla "Società di Servizi", senza necessità di deliberazione da parte dell'Assemblea, l'esecuzione degli interventi di straordinaria manutenzione aventi caratteristiche di urgenza e comunque rientranti in un limite di spesa massima di € 6.000,00= (euro seimila/00), diretti a prevenire il deperimento dei beni *condominiali* del *Condominio* e/o a garantire la loro conservazione.

Si precisa che ove "l'Amministratore del *Condominio*" ravvisi l'indisponibilità materiale di tempo per non poter essere autorizzato dalla "assemblea del *Condominio*", lo stesso autorizzerà, sotto la sua personale responsabilità, la società Meta Village S.r.l. o suoi aventi causa, in qualità di "Società di Servizi", a curare l'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione aventi solo carattere reale d'inderogabile urgenza e cioè, diretti a tutelare la pubblica incolumità e/o garantire la continuità di godimento di un bene primario essenziale e comunque rientranti in un limite di spesa massimo di € 6.000,00= (euro seimila/00), valutati secondo i vigenti prezzi di mercato; opere ed importi di spesa ampiamente documentabili alla "assemblea del *Condominio*" che li appurerà, valuterà e giudicherà immediatamente dopo l'intervento eseguito; "l'Amministratore del *Condominio*" si preoccuperà di indire a tal proposito regolare "assemblea del *Condominio*" esplicativa ed informativa.

- far eseguire tutti gli altri interventi segnalati al Presidio istituito dalla "Società di Servizi";

- vigilare sulla prestazione dei servizi in generale, nonché su quelli di competenza della "Società di Servizi";
- far eseguire gli interventi necessari in occasione di manifestazioni, raduni, commemorazioni, ricorrenze aggregative, festività in genere;
- redigere gli eventuali preventivi e consuntivi di spesa con la relativa ripartizione tra i **condomini** ed il rendiconto annuale relativo anche al fondo di garanzia, da sottoporre all'approvazione della "assemblea del *Condominio*";
- rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno;
- esigere le quote integrative di cui al punto III,6) della parte terza del presente Regolamento ed amministrare il fondo di garanzia;
- anticipare a mezzo del fondo di garanzia le spese indicate al punto III,5) della parte terza del presente Regolamento;
- custodire copia degli elaborati che saranno allegati al presente Regolamento e farli riprodurre per conto ed a spese del **condomino** che ne faccia richiesta.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento con i suoi allegati e/o appendici, "all'Amministratore del *Condominio*" si applicheranno le norme del codice civile e delle relative disposizioni di attuazione in quanto compatibili.

**II,3)** Sono organi del Supercondominio del Complesso "Meta Village":

**a)** "Assemblea del Supercondominio": costituita da tutti i 5 *Condomini* A,B,C,D ed E rappresentati dai singoli amministratori degli stessi 5 *Condomini* A,B,C,D ed E i quali possono parteciparvi anche a mezzo di rappresentanti a cui sia stata conferita apposita delega per iscritto.

Ciascun "Amministratore del *Condominio*" può farsi rappresentare nella "Assemblea del Supercondominio" esclusivamente da un altro amministratore degli altri *Condomini*, mediante delega scritta.

Della convocazione alla "Assemblea del Supercondominio" deve essere data comunicazione agli "amministratori dei *Condomini*" con lettera raccomandata e/o posta elettronica certificata e/o, ancora, con qualsiasi mezzo legalmente riconosciuto che la tecnologia consente.

I verbali delle "assemblee del Supercondominio" sono resi pubblici mediante affissione nella bacheca del Supercondominio e/o pubblicazione sul sito internet; in ogni caso, tuttavia, devono essere inviati in copia con lettera raccomandata a tutti gli "amministratori dei *Condomini*" e/o per posta elettronica certificata e/o con qualsiasi mezzo legalmente riconosciuto che la tecnologia consente.

Il Supercondominio potrà consentire la partecipazione a distanza alle "Assemblee del Supercondominio" mediante l'impiego degli strumenti tecnologici legalmente riconosciuti.

La "Assemblea del Supercondominio" deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro la fine dell'esercizio, ossia il 31 dicembre.

In via straordinaria la "Assemblea del Supercondominio" può essere convocata dall'Amministratore del Supercondominio quando lo ritenga necessario o quando ne venga fatta richiesta da almeno due degli "Amministratori dei *Condomini*".

L'assemblea delibererà sulle seguenti materie:

- elezione o revoca dell'"Amministratore del Supercondominio" e sua retribuzione (salvo quanto previsto al punto V,4) successivo del presente Regolamento);
- approvazione degli eventuali preventivi di spesa redatti dall'"Amministratore del Supercondominio" del Complesso "Meta Village";
- approvazione del rendiconto annuale, relativo anche al fondo di garanzia e degli eventuali consuntivi di spesa redatti dall'"Amministratore del Supercondominio";
- approvazione del rendiconto della gestione annuale dell'"Amministratore del Supercondominio";
- opere di manutenzione straordinaria e relative modalità di esecuzione, fatto salvo quanto previsto dal **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1"

al presente Regolamento per gli interventi di straordinaria manutenzione aventi caratteristiche di urgenza e comunque, anche se non urgenti, rientranti in un limite di spesa massima di € 6.000,00= (euro seimila/00), regolarmente rendicontata e consistenti in:

- a) rifacimento e ripristino totale e/o parziale delle originali funzioni, aspetti e consistenza dei beni *condominiali* del Supercondominio;
- b) modifiche e/o innovazioni a beni *condominiali* del Supercondominio rese necessarie da ragioni di adeguamento a nuove normative;
- c) miglioramenti delle caratteristiche funzionali dei beni *condominiali* del Supercondominio;
- d) trasformazione funzionale e/o prestazionale dei beni *condominiali* del Supercondominio;

- eventuale aumento del fondo di garanzia;

- ricorsi avverso i provvedimenti dell' "Amministratore del Supercondominio" nelle forme e nei limiti di cui all'art.1133 c.c..

Delle deliberazioni dell' "Assemblea del Supercondominio" si redigerà processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall' "Amministratore del Supercondominio".

Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento alla "Assemblea del Supercondominio" si applicheranno le norme del Codice Civile e le relative disposizioni di attuazione in quanto compatibili.

b) "Amministratore del Supercondominio": viene nominato dalla "Assemblea del Supercondominio", (salvo quanto previsto al punto V,4) della parte quinta del presente Regolamento), ed ha la rappresentanza, anche processuale ai sensi dell'art. 1131 c.c., del Supercondominio del Complesso "Meta Village".

L' "Amministratore del Supercondominio" ha le seguenti attribuzioni:

-eseguire le deliberazioni della "Assemblea del Supercondominio";

-curare l'osservanza del presente Regolamento con i suoi allegati e/o appendici;

- disciplinare l'uso delle cose comuni;
- riscuotere le quote dovute dai 5 *Condomini* A,B,C,D ed E sulla base degli eventuali preventivi e/o consuntivi di spesa con le relative ripartizioni, nonché del rendiconto annuale relativo anche al fondo di garanzia, regolarmente approvati dalla "Assemblea del Supercondominio";
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti *condominiali* del Supercondominio;
- autorizzare la "Società di Servizi", senza necessità di deliberazione da parte della "Assemblea del Supercondominio", a curare l'esecuzione degli interventi di straordinaria manutenzione aventi caratteristiche di urgenza e comunque rientranti in un limite di spesa massima di € 6.000,00= (euro seimila/00), diretti a prevenire il deperimento dei beni Supercondominiali e/o a garantire la loro conservazione. Si esplica che l'"Amministratore del Supercondominio" ove se ne ravvisi l'indisponibilità materiale di tempo per non poter essere autorizzato dalla "Assemblea del Supercondominio", autorizzerà, sotto la sua personale responsabilità, la società Meta Village S.r.l., o suoi aventi causa, in qualità di "Società di Servizi" a curare l'esecuzione di interventi di straordinaria manutenzione aventi solo carattere reale d'inderogabile urgenza e cioè, diretti a tutelare la pubblica incolumità e/o garantire la continuità di godimento di un bene primario essenziale e comunque rientranti in un limite di spesa massimo di € 6.000,00= (euro seimila/00), valutati secondo i vigenti prezzi di mercato; opere ed importi di spesa ampiamente documentabili alla "Assemblea del Supercondominio" che li appurerà, valuterà e giudicherà immediatamente dopo l'intervento eseguito; l'"Amministratore del Supercondominio" si preoccuperà di indire a tal proposito regolare "Assemblea del Supercondominio" esplicativa.
- far eseguire tutti gli altri interventi segnalati al Presidio istituito dalla "Società di Servizi";
- vigilare sulla prestazione dei servizi in generale, nonché su quelli di competenza della "Società di Servizi";
- far eseguire gli interventi necessari in occasione di manifestazioni, raduni, commemorazioni,

ricorrenze aggregative, festività in genere;

-redigere gli eventuali preventivi e consuntivi di spesa con la relativa ripartizione tra i 5 *Condomini* A,B,C,D ed F ed il rendiconto annuale relativo anche al fondo di garanzia, da sottoporre all'approvazione della "Assemblea del Supercondominio";

-rendere il conto della sua gestione alla fine di ciascun anno;

-esigere le quote integrative di cui al punto III,5) della parte terza del presente Regolamento ed amministrare il fondo di garanzia;

-anticipare a mezzo del Fondo di Garanzia le spese indicate al punto III,4) della parte terza del presente Regolamento;

-custodire copia degli elaborati allegati al presente Regolamento e farli riprodurre per conto ed a spese di chi ne faccia richiesta.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento con i suoi allegati e/o appendici, all' "Amministratore del Supercondominio" si applicheranno le norme del codice civile e delle relative disposizioni di attuazione in quanto compatibili.

### Parte III^

**III,1)** Le unità immobiliari costituenti ciascun *Condominio* del Complesso "Meta Village" parteciperanno, pro-quota, a tutte le spese di cui al **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento.

**III,2)** Per la ripartizione di tutte le altre spese del Supercondominio e dei singoli *Condomini*, ordinarie e straordinarie, non espressamente previste dal presente Regolamento e dagli allegati e/o appendici che ne costituiscono e/o ne costituiranno parte integrante, si applicheranno le tabelle millesimali approvate.

**III,3)** Le spese di qualsiasi genere, invece, relative ai beni di proprietà ed uso comune ai **condomini** dei rispettivi *Condomini* "A, B, C, D ed E " di cui al punto I,7) della parte prima del presente Regolamento saranno interamente a carico dei soli **condomini** che vi appartengono, secondo la disciplina dettata nel titolo VII del capo I del libro terzo del codice civile.

**III,4)** Al momento della sottoscrizione del rogito notarile di compravendita l'acquirente dovrà versare in favore del *Condominio* di appartenenza, per ciascuna unità immobiliare acquistata, la somma di €200,00 (euro duecento/00) a titolo di quota forfetaria per il "**fondo di garanzia**".

Tale somma verrà riscossa dalla società Meta Village S.r.l. in nome e per conto del *Condominio* di appartenenza e verrà di volta in volta consegnata all'amministratore di *Condominio* del medesimo dopo la sua nomina, che dovrà custodirla ed utilizzarla per far fronte agli oneri economici sopravvenuti del *Condominio*.

In particolare, mediante tale fondo di garanzia saranno anticipate dal *Condominio* le spese e competenze dovute per tutti gli interventi di manutenzione eseguiti a cura della "Società di Servizi", nonché per tutti gli altri interventi e/o prestazioni eseguiti dalla "Società di Servizi" nell'attuazione del **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento.

Una volta poi redatto ed approvato il piano definitivo di riparto di tali spese tra tutti i **condomini** dei 5 *Condomini* A,B,C,D ed E, l'amministratore di ciascun *Condominio* provvederà a riscuotere le varie quote in acconto e/o a saldo e a reintegrare con esse il "fondo di garanzia".

**III,5)** Qualora il fondo di garanzia risulti insufficiente a coprire le spese a garanzia delle quali è costituito, l'amministratore di *Condominio* potrà esigere immediatamente da ciascun **condomino** del *Condominio* di appartenenza una somma forfettaria, a titolo di quota integrativa del predetto fondo, che verrà scomputata dalla quota definitiva posta a carico di ciascun **condomino** a seguito dell'approvazione del piano definitivo di riparto delle spese, fatto sempre salvo il diritto all'eventuale conguaglio.

**III,6)** Decorsi infruttuosamente dieci giorni dalla comunicazione del piano di riparto delle spese debitamente approvato, l'Amministratore del *Condominio* potrà agire in giudizio per ottenere nei confronti del **condomino** moroso ingiunzione di pagamento immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Decorsi infruttuosamente dieci giorni dalla richiesta della quota integrativa di cui al punto III,5) della parte terza del presente Regolamento, nel piano di riparto delle spese verranno addebitati a carico del **condomino** moroso anche gli interessi di mora nella misura del 5%, maturati fino al pagamento o, in mancanza, fino alla redazione dello stesso piano di riparto.

**III,7)** Per consentire una migliore partecipazione alla vita di ciascun *Condominio* e del Supercondominio, verrà istituito un sito web interattivo il cui accesso sarà regolato da username e password ed il cui utilizzo sarà necessario per analizzare la propria situazione amministrativa tramite la consultazione dei bilanci che saranno ivi pubblicati, per fornire suggerimenti all'amministrazione Condominiale mediante la partecipazione ai forum organizzati all'interno del sito web. Il costo della realizzazione di tale sito web interattivo sarà a totale carico dei 5 *Condomini* e quindi ripartito tra tutti i **condomini** in base alle tabelle millesimali generali.

#### **Parte IV<sup>^</sup>**

**IV,1)** Si costituiscono e/o si riconoscono come regolarmente costituite, anche per la destinazione del padre di famiglia, tutte le servitù necessarie per il miglior godimento delle singole unità immobiliari quali vedute, affacci, sporti, passaggi, attraversamento di condutture e quant'altro necessario, con particolare riferimento ai discendenti pluviali, alle colonne di scarico dei bagni e delle cucine, alle montanti idriche ed elettriche, nonché alle colonne di areazione.

**IV,2)** I **condomini** devono fare uso della loro proprietà tenendo presente la destinazione e la natura del *Condominio* e sono tenuti a comportarsi da persone civili ed educate.

Ai **condomini** di ciascun *Condominio*, ai loro successori ed aventi causa è fatto espresso divieto di:

**a)** posteggiare o comunque far sostare veicoli di qualsiasi tipo e dimensione, carrelli per il trasporto, biciclette e motocicli, imbarcazioni e simili nelle strade condominiali e/o nelle aree non adibite a parcheggio.

Le aree a parcheggio, peraltro, sono destinate unicamente alla sosta di vetture e motocicli non ricoperti da teli di protezione.

Tutti i veicoli compreso i motocicli potranno accedere all'interno del Complesso, rispettando le direzioni di marcia, solo per raggiungere i rispettivi posti auto e/o gli appositi spazi riservati al parcheggio. Nel parcheggiare dovranno essere rispettati rigorosamente gli spazi previsti e a ciascuno assegnati.

In caso di inosservanza del predetto divieto, l'Amministratore del *Condominio* di appartenenza potrà procedere per ottenere la rimozione forzata dei suddetti mezzi, addebitandone l'onere ai trasgressori;

**b)** occupare in qualsiasi modo con materiali e suppellettili di qualunque genere le strade, i marciapiedi e tutti gli altri luoghi di uso comune (ad esempio e non a titolo esaustivo, a mezzo sedie, tavoli di ogni genere, ombrelloni, bracieri, ecc.); l'occupazione delle cose comuni è tuttavia ammessa

quando si debbano eseguire lavori alle unità immobiliari, è ammessa nelle operazioni di carico e scarico ed in questo caso tale occupazione deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente necessario e non deve impedire l’uso delle cose comuni da parte degli altri **condomini**.

In caso di inosservanza del predetto divieto, l'Amministratore del *Condominio* di appartenenza potrà procedere per ottenere la rimozione forzata dei suddetti beni, addebitandone l'onere ai trasgressori;

c) percorrere le strade veicolari del Complesso “Meta Village” in modo da non costituire pericolo per persone e/o cose; tutti i veicoli all’interno del *Condominio* dovranno circolare scrupolosamente a passo d’uomo;

d) percorrere con altri mezzi diversi dalle biciclette e dai veicoli di trasporto per i diversamente abili le piste pedonali-ciclabili;

e) lavare i veicoli nel posto auto ovvero in luoghi comuni;

f) lasciare giocare i bambini al di fuori delle apposite zone ed al di fuori degli orari prescritti dall'Amministratore del *Condominio*;

g) tenere animali che possano arrecare molestie a terzi, che possano imbrattare e/o insudiciare luoghi o cose comuni o di altri **condomini** o la cui presenza sia comunque in contrasto con le disposizioni del competente ufficio igiene.

Gli animali domestici non devono essere lasciati liberi nei luoghi comuni ed i cani di grossa taglia devono essere muniti di museruola, tenuti al guinzaglio e non devono essere condotti nei luoghi contrassegnati dal relativo divieto.

In ogni caso i proprietari di animali dovranno ripulire gli spazi comuni ed i beni condominiali eventualmente sporcati dai loro animali anche con escrementi;

h) gettare immondizie, acqua o qualsiasi altro oggetto, anche da finestre e terrazze, nonché sporcare ed imbrattare luoghi di uso comune. I recipienti per i rifiuti domestici devono essere ben

chiusi e portati nel luogo apposito di raccolta nelle ore previste;

**i)** arrecare molestie con rumori, in particolare dalle ore 22.00 alle ore 8.00, e comunque fare in genere qualunque cosa in dispregio delle vigenti leggi e regolamenti edilizi, di igiene e di polizia, ovvero che possa arrecare danno o disturbo a terzi. Si esplica che la molestia da rumore è intollerabile nei termini fissati dalle leggi vigenti;

**j)** eseguire qualsiasi lavoro di manutenzione straordinaria che comporti rumori, polveri e/o occupazione di spazi condominiali nei mesi estivi;

**k)** eseguire modifiche che comportino aumento delle volumetrie;

**l)** recare danno alle zone sistemate a verde e a giardino;

**m)** collocare su logge, finestre, terrazzi e parti comuni: biancheria, indumenti, suppellettili, reti, graticci, mobili, targhe, e simili, e comunque tutto ciò che possa nuocere all'aspetto estetico degli stabili; parimenti è vietato sciorinare panni, stendere biancheria, tappeti, ecc..., sui davanzali delle verande/terrazzi;

**n)** applicare alle finestre ed alle logge delle facciate tende e/o dispositivi di protezione diversi da quanto descritto nel **CAPITOLATO OPERE INTEGRATIVE OPZIONALI**, allegato "E2" al presente Regolamento;

**o)** collocare nelle fioriere dei terrazzi e delle logge piante e cespugli che per dimensioni e forma siano ritenuti, a giudizio insindacabile della "Società di Servizi", non confacenti all'estetica del Complesso;

**p)** installare antenne di qualsiasi specie ed installare cavi su parti comuni;

**q)** violare le prescrizioni di cui al punto I,14) della parte prima del presente Regolamento;

**r)** lo stillicidio sia derivante da panni che dal lavaggio delle verande. Relativamente alle verande dei primi piani dove sono presenti dei gocciolatoi a vista il proprietario di tale veranda avrà cura di non far gocciolare, nella proprietà dell'unità immobiliare al piano terra, nessun tipo di liquido

derivante sia da panni stesi che dal lavaggio delle verande o da altra situazione.

s) parchare cicli e motocicli al di fuori delle aree di competenza;

t) apposizione di targhe o insegne sui prospetti degli edifici residenziali;

u) usare in piscina materassi e/o canotti in gomma o in altro materiale, pinne o qualunque altro oggetto essendo ammessi soltanto i salvagenti;

v) usare apparecchi per la riproduzione e amplificazione del suono durante il giorno dalle ore tredici alle ore sedici e durante la notte dalle ore ventiquattro alle ore nove del mattino successivo e ciò in tutte le zone dei *Condomini* e del Supercondominio. La deroga a tali orari potrà essere ammessa a autorizzata dagli Amministratori dei *Condomini* e del Supercondominio soltanto in caso di feste organizzate dai gestori dell'animazione o dagli stessi Amministratori.

w) ogni uso che sia contrario al decoro ed al buon nome del *Condominio*.

E' consentito, all'interno delle zone di esclusiva proprietà, eccetto che nei posti auto, l'utilizzo di barbecue/fornelli solo tra le ore 13,30 e le ore 15,00 e dalle ore 20,00 alle ore 22,00 e solo con uso di carbone vegetale evitando il più possibile immissioni moleste e adottando ogni più opportuna cautela per evitare disagi agli altri *condomini*.

Qualora i locali dovessero rimanere per qualche tempo disabitati i proprietari e/o i locatori dovranno provvedere alla chiusura delle prese d'acqua, del gas, dell'elettricità e saranno tenuti a lasciare la chiave della porta di ingresso a persone di loro fiducia facilmente reperibili indicandone per iscritto all'amministratore il recapito, affinché in caso di necessità sia possibile accedere ai locali

In caso di violazione dei divieti su menzionati, la "Società di Servizi" avrà la facoltà, senza ulteriore autorizzazione e con addebito delle spese al trasgressore, di intervenire per la rimozione coatta delle opere abusive.

Ogni **condomino** è autorizzato a richiamare gli altri **condomini**, con toni e modi civili e garbati, al rispetto delle regole comportamentali stabilite nel presente Regolamento; in maniera altrettanto

garbata la persona a cui viene rivolto il richiamo è tenuta ad uniformarsi alle precitate regole. Qualora insorga discussione in ordine alla esatta interpretazione delle stesse regole i **condomini** dovranno evitare di polemizzare tra loro ma dovranno rivolgersi all'amministratore il quale interverrà a risolvere la questione.

**IV,3)** Ai **condomini** di ciascun *Condominio* è inoltre fatto obbligo di provvedere all'adeguata e decorosa manutenzione dei beni *condominiali* e di quelle parti delle proprietà esclusive visibili dall'esterno, nelle forme e nei modi previsti dal presente Regolamento e dal **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento.

**IV,4)** In caso di inosservanza dei divieti e degli obblighi sopra elencati, comunque accertata, l'amministratore del *Condominio* dovrà esigere dal **condomino** trasgressore ripristino dello status quo ante.

**IV,5)** In ogni caso l'amministratore del *Condominio* potrà sempre adire l'autorità giudiziaria nei modi e termini di legge, per assicurare l'osservanza del presente Regolamento con i suoi allegati e/o appendici e tutelare in genere i diritti dei **condomini** del *Condominio*.

**IV,6)** Si specifica, infine, che l'accesso ai servizi del *Condominio* sarà regolamentato con l'istituzione di dispositivi elettronici da parte della "Società di Servizi".

### **Parte V<sup>^</sup>**

**V,1)** Fino al momento della loro ultimazione, anche per lotti funzionali, i beni resteranno nella piena ed esclusiva disponibilità della società Meta Village S.r.l. o dei suoi aventi causa e le aree ed i beni condominiali del Complesso "Meta Village" in essi ricompresi non potranno essere oggetto di disposizione, godimento e/o utilizzazione da parte dei **condomini**.

**V,2)** La società Meta Village S.r.l. avrà il diritto di portare a compimento tutte le opere del Complesso "Meta Village" predisponendo tutti i mezzi a tal fine necessari, senza per questo dover sopportare alcuna spesa, pagare alcun indennizzo nei confronti dei **condomini** e/o richiedere autorizzazioni all'Assemblea e/o all'Amministratore di ciascun *Condominio* e/o del Supercondominio.

**V,3)** Il canone di cui al punto VI,4) del **DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**, allegato "E1" al presente Regolamento, non verrà ridotto in conseguenza delle disposizioni di cui ai punti V,1) e V,2) di queste norme finali e sarà dovuto per ogni unità immobiliare, fin dalla data del suo definitivo acquisto.

**V,4)** Il potere di nomina o di revoca dell'Amministratore di ciascun Condominio e la sua retribuzione secondo le tariffe di mercato applicate, saranno riservati per i primi 10 (dieci) anni dalla costituzione di ciascun *Condominio* esclusivamente alla società Meta Village S.r.l. o ai suoi aventi causa e non all'assemblea dei singoli *Condomini*.

Il potere di nomina o di revoca dell'Amministratore del Supercondominio e la sua retribuzione secondo le tariffe di mercato applicate, sarà riservato per i primi 10 (dieci) anni dalla costituzione del Supercondominio esclusivamente alla società Meta Village S.r.l. o ai suoi aventi causa e non all'assemblea del Supercondominio.

I soggetti designati dalla società Meta Village S.r.l. o dai suoi aventi causa potranno ricoprire la carica di amministratore contemporaneamente anche in più di un Condominio e/o nel Supercondominio.

**Parte VI^**

**ALLEGATO "E1"**

**DISCIPLINARE DI MANUTENZIONE DEL COMPLESSO "META VILLAGE"**

**VI,1)** La manutenzione di tutti i beni di ciascun *Condominio* e del Supercondominio del Complesso "Meta Village" è riservata in via esclusiva, per la durata di dieci anni a partire dalla data di trascrizione del relativo Regolamento del quale il presente disciplinare allegato "E1" ne costituisce parte integrante, alla società Meta Village S.r.l., ovvero ad un'altra società da essa designata anche successivamente che le subentrerà in tutti i diritti e gli obblighi, entrambe in questa sede convenzionalmente denominate "**Società di Servizi**".

**VI,2)** Allo scadere del decimo anno, il rapporto di prestazione di servizi suindicato si intenderà rinnovato se i **condomini** di ciascun *Condominio* del Complesso "Meta Village" non avranno comunicato alla "Società di Servizi", con preavviso di almeno dodici mesi e a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento da indirizzarsi alla sede legale della "Società di Servizi", la loro intenzione di volerlo interrompere.

E' fatto comunque salvo il diritto della "Società di Servizi" di interrompere definitivamente in qualsiasi momento, in tutto o in parte, il predetto rapporto, mediante preavviso di almeno dodici mesi da comunicare all'Amministratore di ciascun *Condominio* e/o del Supercondominio a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

I **condomini** di ciascun *Condominio* del Complesso "Meta Village", invece, non potranno mai recedere dal rapporto in questione prima della sua scadenza, se non ove ricorra una giusta causa.

**VI,3)** La "Società di Servizi" potrà anche affidare a terzi la prestazione di tutti o parte dei servizi di sua competenza, senza essere tenuta a darne comunicazione ne ai **condomini** ne agli amministratori di ciascun *Condominio* e/o del Supercondominio.

**VI,4)** Per la manutenzione di tutti i beni comuni di ciascun *Condominio* e del Supercondominio ogni **condomino** titolare di immobili ubicati nei Nuclei Residenziali e/o nei Lotti Residenziali e/o nei Lotti Servizi, dovrà corrispondere in favore della "Società di Servizi" un **canone mensile unitario di € 1,20 (euro uno virgola venti)** al metro quadrato determinato in base alla superficie del proprio e/o dei propri immobili di proprietà con le relative pertinenze (verande, giardini, posti auto, ecc...).

Nella determinazione di tale canone si farà riferimento alla superficie complessiva lorda dell'alloggio e/o di altra unità avente qualsiasi destinazione sommata alla superficie delle verande nella misura del 50% e alla superficie dei giardini e/o dei posti auto e/o dei lastrici solari nella misura del 10% , così come risultante dall'atto notarile di compravendita.

Tale canone unitario mensile verrà aggiornato annualmente, a partire dal 2012, nella misura del 100% della variazione dell'indice ISTAT (variazioni percentuali medie annue dell'anno indicato rispetto all'anno precedente) maggiorato di 3 (tre) punti percentuali.

Si precisa che la società Meta Village s.r.l. sarà tenuta a corrispondere per ogni unità immobiliare invenduta 1/3 (un terzo) del canone mensile unitario ut supra determinato.

**VI,5)** Il canone totale annuo unitario, come sopra determinato, verrà corrisposto da ciascun **condomino** in sei rate bimestrali di pari importo da pagarsi, entro il giorno 5 del primo mese di ciascun bimestre (ad esempio entro il 5 gennaio per il bimestre gennaio-febbraio), in contanti e/o con assegno ovvero a mezzo bonifico bancario su conto corrente di ciascun *Condominio* le cui coordinate saranno fornite per tempo da ciascun amministratore.

Questi ultimi provvederanno, con gli incassi dei canoni unitari, al pagamento delle fatture emesse dalla "Società di Servizi" nei confronti di ciascun *Condominio* nonché ad effettuare i versamenti in favore del Supercondominio per le spese riguardanti i servizi di propria competenza.

A sua volta, l'amministratore del Supercondominio provvederà al pagamento delle fatture emesse nei confronti dello stesso da parte della "Società di Servizi".

Alla fine di ciascun esercizio gli amministratori di ciascun *Condominio* e l'amministratore del Supercondominio procederanno alla redazione del bilancio consuntivo conguagliando tutte le spese non coperte dai versamenti dei canoni effettuati.

In caso di ritardato e/o mancato pagamento, decorreranno dalla data di ogni scadenza gli interessi di mora nella misura del 5%.

**VI,6)** Nel canone di cui al punto VI,4) del presente Disciplinare non sono ricompresi:

- i consumi di energia elettrica e di acqua, le polizze assicurative *condominiali* (che dovranno essere obbligatoriamente stipulate su richiesta dell'amministratore) nonché tasse e/o spese non previste espressamente nel Regolamento completo di allegati e/o appendici;
- il costo per gli eventuali interventi di straordinaria manutenzione, di qualsiasi genere, eseguiti dalla "Società di Servizi" e/o fatti eseguire alla "Società di Servizi" in ottemperanza a quanto previsto dal successivo punto VI,11) del presente Disciplinare; tali interventi verranno remunerati separatamente secondo quanto previsto dai successivi punti VI,12 e VI,13) del presente Disciplinare.

**VI,7)** Non sono altresì ricompresi nel canone di cui al punto VI,4) del presente Disciplinare gli oneri e costi di attivazione di tutti i contatori *Condominiali* e/o del Supercondominio relativi ai fornitori delle utenze primarie (Enel, acquedotto, ecc.) nonché i costi da sostenere per far fronte agli oneri imposti dalla pubblica amministrazione tra cui quelli per attivare i servizi pubblici di raccolta rifiuti urbani e trasporto pubblico urbano, vale a dire:

- segnaletica orizzontale e verticale di fermata autobus;
- pensilina di attesa di fermata autobus;
- cassonetti e/o cestini porta rifiuti;
- segnaletica orizzontale e verticale di raccolta rifiuti;
- segnaletica orizzontale e verticale stradale;
- pratiche amministrative per l'attivazione dei servizi;

-cartellonistica di toponomastica;

-bacheche pubbliche.

Infine non sono ricompresi nel canone di cui al punto VI,4) del presente Disciplinare i costi per l'acquisto di ombrelloni, lettini e sdraie, sedie, tavoli e arredamenti in genere.

Per far fronte a tutti i costi sopra indicati, per ciascun alloggio e/o altra unità (es. servizi) del Complesso "Meta Village" acquistata, contestualmente alla sottoscrizione del rogito notarile di compravendita dovrà essere versata dall'acquirente in favore del *Condominio* di appartenenza la somma forfetaria di **€300,00 (euro trecento) a titolo di spesa Start-Up.**

**VI,8)** La manutenzione ordinaria del Supercondominio del Complesso "Meta Village" e di ciascun singolo *Condominio* interesserà le seguenti opere ed infrastrutture interne:

- 1) strade principali e strade secondarie;
- 2) marciapiedi e spazi aperti pedonali condominiali;
- 3) parcheggi a raso esterni;
- 4) piste ciclabili;
- 5) aree a verde condominiali;
- 6) cestini porta-rifiuti;
- 7) illuminazione esterna;
- 8) sottoservizi a rete e relativi manufatti: pozzetti e caditoie fognarie, rete elettrica per le parti condominiali di servizio agli edifici, rete telecamere a circuito chiuso, rete accessi controllati; sono escluse le reti acquedotto, le reti e le cabine elettriche, le reti telefoniche la cui manutenzione ordinaria e straordinaria rientra nella competenza dei rispettivi Enti, ossia acquedotto, ENEL, TELECOM ovvero le società gestori di tali servizi che operano nella zona del Complesso "Meta Village".
- 9) piscina/solarium;

**VI,9)** Per interventi di ordinaria manutenzione alle opere ed alle infrastrutture di cui al punto VI,8) del presente Disciplinare si intendono:

- a) pulizia periodica delle strade principali e secondarie;
- b) pulizia periodica dei marciapiedi e degli spazi aperti pedonali condominiali;
- c) pulizia periodica dei parcheggi a raso esterni;
- d) pulizia delle piste ciclabili;
- e) cura, potatura ed innaffiamento delle aree a verde condominiali;
- f) svuotamento cestini porta-rifiuti presenti lungo i marciapiedi, i camminamenti, le aree a verde condominiali e gli spazi aperti pedonali;
- g) raccolta rifiuti sparsi;
- h) lavaggio con mezzi e prodotti idonei alle diverse applicazioni;
- i) spazzolatura e raccolta polveri eseguita a mano e/o con mezzi meccanici;
- l) spolvero delle superfici, verticali ed orizzontali, mediante attrezzature a mano e/o meccaniche;
- m) manutenzione della rete di illuminazione stradale e pedonale condominiale, sia dei singoli nuclei e lotti e sia delle strade principali e secondarie consistenti nel ricambio di componenti di consumo e nella pulizia degli organi illuminanti;
- n) mantenimento in efficienza dei sottoservizi a rete consistente:
  - nella periodica ispezione dei pozzetti e delle caditoie fognarie, con eventuale pulizia degli stessi;
  - nella periodica ispezione delle reti di alimentazione elettrica delle parti condominiali di servizio agli edifici;
  - nella periodica ispezione delle reti telecamere a circuito chiuso e delle reti accessi controllati;
- o) pulizia della zona solarium e pulizia e manutenzione della piscina per mantenerla sempre

efficiente;

La "Società di Sevizi" garantirà inoltre i seguenti servizi:

p) guardiania diurna e notturna, per tutto l'arco dell'anno, compresi i giorni festivi anche tramite strumenti di videosorveglianza, che verrà prestata secondo le seguenti modalità:

-durante le ore diurne e notturne saranno gli stessi addetti della "Società di Sevizi" a controllare il Complesso (singoli *Condomini* e parti comuni del Supercondominio), sia attraverso gli strumenti di videosorveglianza e sia ispezionando direttamente i vari luoghi, segnalando alle autorità competenti l'eventuale presenza di intrusi, ovvero di persone che arrechino disturbo e/o molestia in genere, nonché ogni altra situazione di anomalia da cui possa derivare pericolo per l'incolumità pubblica;

Si precisa che durante le ore diurne si potrà accedere al Complesso attraverso tutti gli ingressi esistenti, mentre durante le ore notturne si potrà accedere al Complesso esclusivamente attraverso l'ingresso sorvegliato posizionato tra gli edifici ubicati sui Lotti 2S6 e 2S7.

Fanno eccezione i lotti prospicienti le strade perimetrali al Complesso che hanno accesso diretto dalle medesime (1R1, 1R2, 1S1, 2S4, 2R6, 2R7, 2S5, 2R8, 2R9, 2R10, 2R11)

q) ispezioni visive e/o mediante uso di normali attrezzature dei beni condominiali dirette a verificare il loro stato di fatto e di funzionamento, nonché a programmare, eventualmente, interventi finalizzati ad evitare interruzioni di servizio o semplici disfunzioni.

r) ispezioni come sub q) ma con l'eventuale adozione di interventi di ordinaria manutenzione consistenti in pulizia, lavaggi, deossidazione contatti elettrici, verifica cablaggi, sostituzione etichette e schermi non più leggibili, minuterie in genere;

s) predisposizione e diffusione di formulari di suggerimenti intesi ad individuare un miglior servizio, ivi compresa la segnalazione di interventi di carattere straordinario o semplicemente di estensione della periodicità dell'intervento ordinario, da sottoporre poi al vaglio degli organi

decisionali;

t) sondaggio per accertare l'indice di gradimento dei servizi offerti sui singoli luoghi;

u) animazione, baby club e servizio bagnino nel periodo compreso tra il 01 luglio ed il 31 agosto che verrà prestata da un'equipe specializzata di volta in volta individuata dalla "Società di Servizi".

v) gestione dispositivi elettronici di riconoscimento e per l'accesso alle varie zone.

**VI,10)** Nel caso in cui, come da Convenzione Urbanistica con il Comune di Bernalda, le strade principali del Complesso diventino pubbliche, la "Società di Servizi", non sarà più tenuta a garantire la manutenzione di tali aree e dei sottostanti servizi a rete e relativi manufatti, nonché non potrà più garantire che gli ingressi al complesso siano chiusi con barra e/o cancelli, ma garantirà comunque il controllo del Complesso tramite videosorveglianza e/o ispezione dei luoghi.

In siffatta ipotesi, tuttavia, la "Società di Servizi" si impegnerà a curare i rapporti con gli Enti gestori e a sorvegliare eventuali lavori che dovessero svolgersi, provvedendo anche ad eseguire in danno di tali Enti gli interventi che dovessero rendersi necessari.

**VI,11)** Al fine di garantire la permanenza dell'unità dell'intervento sotto il profilo estetico formale e comunque per assicurare, nell'interesse generale, un'organizzazione razionale della gestione e delle opere di manutenzione, anche tutti gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria alle reti di servizio, agli impianti in genere ed agli immobili, limitati ovviamente alle sole parti esterne per le unità immobiliari di proprietà individuale, saranno eseguiti a cura della "Società di Servizi".

**VI,12)** Le somme necessarie per effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria sui beni *condominiali* del Complesso, o all'esterno di una, più o tutte le unità immobiliari, ovvero su parti comuni di singoli fabbricati, saranno addebitate, secondo il prezzario del Genio Civile Basilicata in vigore all'epoca dell'esecuzione dei lavori, ai *Condomini* del Complesso, ovvero ai proprietari di una, più o tutte le unità immobiliari interessate, o ai proprietari dei soli fabbricati interessati.

**VI,13)** Per i lavori di straordinaria manutenzione la "Società di Servizi" nominerà un tecnico regolarmente abilitato all'esercizio della professione che ne curerà la progettazione, ove necessaria, nonché l'esecuzione in qualità di direttore dei lavori.

Le spettanze del tecnico verranno determinate in base alla tariffa professionale di competenza e saranno poste a carico di tutti i proprietari e/o ai soli proprietari interessati.

**VI,14)** La "Società di Servizi", dovendo curare la conservazione dell'originario decoro architettonico e la perfetta efficienza e funzionalità di tutte le opere ed i servizi del Complesso "Meta Village", è legittimata ad individuare, a suo insindacabile giudizio, tutti gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria aventi caratteristiche di urgenza.

La "Società di Servizi" è inoltre tenuta a segnalare all'Amministratore dei singoli *Condomini* e/o del Supercondominio anche tutti gli altri opportuni interventi di straordinaria manutenzione non aventi, a suo insindacabile giudizio, le caratteristiche di urgenza ma diretti a sanare situazioni che possano compromettere il decoro e l'efficienza del Complesso, ovvero la sicurezza dei terzi.

**VI,15)** Ad eccezione degli interventi di straordinaria manutenzione aventi caratteristiche di urgenza e comunque rientranti in un limite di spesa massima di €6.000,00 (euro seimila/00), per i quali la "Società di Servizi" è legittimata ad agire previa autorizzazione dei soli Amministratori dei singoli *Condomini* e/o del Supercondominio, tutti gli altri interventi di straordinaria manutenzione dovranno essere deliberati dall'Assemblea del *Condominio* e/o dall'Assemblea del Supercondominio e, successivamente, tramite gli Amministratori, comunicati alla "Società di Servizi" che dovrà curarne l'esecuzione.

**VI,16)** Al fine di consentire la tempestività negli interventi di manutenzione ed ottimizzare il servizio, nonché per favorire una civile e corretta convivenza, la "Società di Servizi" istituirà all'interno del Complesso un Presidio cui sarà addetta almeno un'unità del personale della medesima società.

Tale Presidio sarà ubicato nei locali individuati nella planimetria "G" su parte dei lotti 2S6 e

2S7 e sarà munito di tutti i servizi a rete (acquedotto, enel, telecom, internet e quant'altro necessario), i cui contratti d'uso verranno stipulati per conto della medesima "Società di Servizi" da parte del Supercondominio, che dovrà provvedere anche al pagamento di tutti gli oneri ad essi relativi.

Il personale addetto al Presidio sarà presente in loco tutti i giorni feriali del periodo 01 luglio – 31 agosto durante le ore normali d'ufficio.

Al di fuori del periodo di cui sopra e/o dell'orario normale di lavoro, il personale addetto al Presidio sarà sempre reperibile tramite contatto diretto telefonico e/o segreteria telefonica e/o servizio di posta elettronica.

**VI,17)** Al Presidio dovranno essere segnalati:

- anomalie relative agli interventi manutentivi;
- atti vandalici;
- inosservanza degli obblighi derivanti dal Regolamento del Complesso;
- intrusi e/o vagabondi;
- necessità di soccorso;
- informazioni varie.

Tutte le segnalazioni ricevute dal Presidio verranno comunicate, a mezzo telefono e/o posta elettronica e/o altro mezzo ritenuto idoneo, agli Amministratori dei singoli *Condomini* e/o del Supercondominio.

Per le segnalazioni relative ad attività rientranti direttamente nelle competenze della "Società di Servizi" descritte nel presente Disciplinare, ad eccezione degli interventi di straordinaria manutenzione, la stessa sarà legittimata ad intervenire prontamente, anche tramite terzi, per compiere tutto quanto necessario a garantire la salvaguardia e la conservazione dei beni del Complesso.

Per tutte le altre segnalazioni che non implicino attività rientranti direttamente nei servizi di competenza della "Società di Servizi", quest'ultima potrà intervenire o meno, a sua insindacabile

discrezione, su espressa richiesta dell'Amministratore del Condominio e/o del Supercondominio.

In siffatta ipotesi, in caso di intervento, la "Società di Servizi" avrà diritto al rimborso di tutte le spese sostenute e documentate, nonché ad un compenso nella misura praticata in zona per quel tipo di intervento.

**VI,18)** Dalla gestione e manutenzione di cui al presente disciplinare sono espressamente escluse le aree di cui al punto I,8) della parte prima del presente Regolamento e precisamente:

- le aree di proprietà della società Meta Village srl o suoi aventi causa contraddistinte dal colore verde nella planimetria "G" allegata al presente Regolamento ed individuate con 1V1, 1V2, 2V1, 2V2, 2V3, X, Y, Z, ove potranno essere realizzate strutture sportive ed un anfiteatro e/o zone verdi e/o quant'altro riterrà opportuno la società Meta Village srl o suoi aventi causa

- le aree di proprietà della società Meta Village srl o suoi aventi causa contraddistinte dal colore viola nella planimetria "G" allegata al presente Regolamento ubicate nei lotti a servizi ove potranno essere realizzati parcheggi privati con relative corsie di manovra e/o quant'altro riterrà opportuno la società Meta Village srl o suoi aventi causa.

**Parte VII<sup>^</sup>**

**ALLEGATO "E2"**

**CAPITOLATO OPERE INTEGRATIVE OPZIONALI**

La Società Meta Village s.r.l. si riserva di depositare, alla fine dei lavori di realizzazione di uno e/o più nuclei residenziali (N) e/o lotti residenziali (R) e/o lotti adibiti a servizi (S), un elaborato tecnico descrittivo e/o raffigurativo di tutte le opere ed i particolari costruttivi di manufatti, arredi ed ornamenti esterni che potranno essere realizzate e/o istallate presso ogni unità adibita ad abitazione e/o a servizi.

Tale elaborato tecnico farà parte dell'apposito "fascicolo elaborati" e formerà appendice e parte integrante del presente Regolamento che verrà consegnato e/o reso disponibile a ciascun **condomino** il quale, fin da ora, si dichiara obbligato inderogabilmente ad accettarne ed osservarne il contenuto fatte salve i nulla osta e/o le prescritte autorizzazioni degli organi preposti..

La necessità di depositare detto elaborato alla fine dei lavori di realizzazione di uno e/o più nuclei residenziali (N) e/o lotti residenziali (R) e/o lotti adibiti a servizi (S) scaturisce dal solo fatto di volere prevedere dei manufatti, arredi ed ornamenti che meglio si inseriscono per colori, materiali, dimensioni e ubicazione con l'opera completamente realizzata.

Tale elaborato tecnico individuerà l'ubicazione e/o il tipo di materiale da utilizzare e/o il colore e/o le dimensioni e/o il tipo di installazione ed a seconda del tipo di manufatto, arredo od ornamento il suddetto elaborato comprenderà anche dei grafici e/o delle foto e/o delle immagini rinvenuti da cataloghi di aziende specialistiche che trattano gli argomenti di seguito elencati:

- Cassetta postale;
- Numeri identificativi degli alloggi;
- Tendaggi esterni per verande e giardini;
- Zanzariere;

- Oscuramento infissi;
- Gazebi, pergolati, grigliati;
- Panchine o sedute;
- Stenditori
- Porta bici
- Recinzioni;
- Docce esterne
- Casetta per il cane;
- Barbecue;
- Cestini per la spazzatura.
- Illuminazione giardini, verande, terrazzi
- Scale

Si precisa che tutti gli interventi consentiti saranno ovviamente ad esclusive spese dei **condomini** interessati sia per quanto concerne le autorizzazioni, ove necessarie da parte degli Enti preposti, l'acquisto dei materiali necessari, la loro installazione e/o applicazione, l'esecuzione dei lavori, la manutenzione e/o conservazione delle opere, il loro adeguamento a norme di legge ed ogni altro onere.