

REGOLAMENTO DEL TERRITORIO
DENOMINATO "COSTA PARADISO"
SITO IN COMUNE DI TRINITÀ D'AGULTU
(SASSARI)

1967

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 d'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 sè, 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 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.

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.

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 riconosciute indivisibili ex art. 1112 C.C. Dette aree sono inoltre gravate, a favore di ciascuna proprietà individuale del Territorio di servitù non aedificandi, per altre saranno 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 servizi comuni, il tutto per un volume complessivo massimo di 35.000 mc.

Tali costruzioni, in via generale, dovranno essere deliberate dall'Assemblea dei partecipanti, con la maggioranza di cui al 3° comma dell'art. 1138 C.C. E' però in facoltà del Consiglio

di Amministrazione su conforme voto dell'Assemblea dei rappresentanti:

- a) deliberare la installazione di strutture di interesse generale, quali ad esempio panchine, campi gioco per bambini, segnaletica stradale, accessori ai servizi comuni, ecc.;
- b) stipulare con associazioni private formate dai «Partecipanti» e aperte agli altri partecipanti, loro familiari e ospiti, concessioni anche gratuite, di aree comuni per la realizzazione, a spese dei richiedenti, di impianti ricreativi o sportivi determinando la durata della concessione per un tempo non superiore ad anni 10 ed assicurando la salvaguardia del principio di libera adesione sopra enunciato. La superficie, oggetto di tali concessioni, non potrà 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 è soggetto alla convenzione stipulata tra il comune di Trinità d'Agultu e la società 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'Autorità Comunale di Trinità d'Agultu ed alla Soprintendenza ai Monumenti di Sassari, qualsiasi costruzione edilizia è disciplinata dal presente Regolamento.

Art. 6) Chiunque intenda dare corso a costruzioni di qualsiasi genere e natura sul «Territorio» dovrà far predisporre il relativo progetto da un professionista qualificato regolarmente

inscritto 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 potrà essere presentato alla Soprintendenza ai Monumenti e alla Amministrazione Comunale di Trinità d'Agultu senza essere sottoposto all'esame 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;
- 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 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.

Atr. 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 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.

r) 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.

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

Art. 18) Nelle zone residenziale e residenziale speciale, salvo diverso accordo tra i proprietari confinanti e previo beneplacito della commissione Tecnico-Artistica, le distanze degli edifici dai confini di proprietà privata debbono essere superiori alla misura minima di ml. 3,00.

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.

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 eliminazione di arbusti pregiati (mirto, lentischio, corbezzolo, ginepro, cipresso, ecc.) solo nel caso di comprovate necessità costruttive.

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

Art. 23) Sono permesse unicamente la pubblicità della Cooperativa 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 commissione Tecnico-Artistica.

E' fatto altresì divieto di esporre alla pubblica vista - anche 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 marittimo (attrezzature varie, moli, pontili, imbarcaderi, cabine 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.

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.

Art. 30) Le superfici di facciate possono essere finite in pietre o in calcestruzzo a vista, oppure intonacate, 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 adat-

tarsi 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: piana, semi-piana, a falde. Come manto di copertura è possibile adoperare 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 (stenditori, garage, ecc.) in modo 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.

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 decantazione 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 addotte 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 bidoni, 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 Amministrazione.

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

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

Capitolo 7° - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 42) Ogni comproprietario è 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 po-

sto 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 è 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 è vietata la sosta degli automezzi al di fuori delle 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 comunque 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 di-~~ vieto 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 è 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 è investito dei più ampi poteri di amministrazione ordinaria e di quelli di amministrazione straordinaria previsti dal presente regolamento. E' facoltà del Consiglio di Amministrazione nominare 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 delibere 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 delibere 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 esclusiva, rapportata alla volumetria edificabile dell'intero comprensorio, ed invece in proporzione alla quota di comproprietà 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 collegiale prevista dall'Assemblea, è fatto obbligo 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. 61) 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 proprietà delle aree comuni stesse e correlativamente e nella stessa proporzione, faranno carico le imposte ed i tributi.

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 ottenga il beneplacito 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 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 mandatari 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 Signori: Locatelli Pompeo - Battigalli Giancarlo - Tadini Piero - Mar-sotto Flavio.

Per lo stesso periodo la Commissione Tecnico-Artistica è composta da n. 7 membri e formata dai Signori:

Battigalli Alberto - Battigalli Giancarlo - Guarnerio Renato
- Guazzone Franco - Molinari Paolo - Pola Paolo - Tizzoni Pie-
rino.

Il primo periodo di gestione avrà termine con le dimissioni
del Consiglio di Amministrazione in carica e comunque non ol-
tre il 31/12/1972.

L'emolumento per il periodo di gestione è fissato in L. una
per il Consiglio di Amministrazione ed in L. una per la Com-
missione Tecnico-Artistica.

Art. 70) L'Assemblea dei Rappresentanti sarà eletta la prima
volta dalla Assemblea dei Partecipanti dopo il periodo di
gestione.

Art. 71) Durante il primo periodo di gestione speciale il Con-
siglio di Amministrazione eserciterà tutti i poteri e le fa-
coltà previste dal presente Regolamento senza l'ausilio del-
l'Assemblea dei Rappresentanti.

Milano 11 novembre 1967

Firmato: Alberto Battigalli - Grasso Camillo -

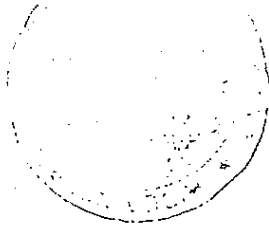
Norberto Ricca Notaio -

25)

Copia conforme all'allegato D dell'atto 11 Novembre 1967
in mia autentica al n.24545 Rep. a sua volta allegato al-
l'atto 11 Novembre 1967 n.24546/3118 Rep. Registrato a Mi-
lano, Atti Pubblici, il 14 Novembre 1967 n.18353 - 71/M
Serie F.

Milano,

nove giugno millenovecentosettantasei.



Il sottoscritto Dott. Mario Francesco Campus Notaio residente in Olbia
ed iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Sassari, Inoro
e Tempio Pausania

C E R T I F I C O

La presente fotocopia, che si compone di ventisei distinti fogli, fedelmen-
te conforme al suo originale esibitimi dall'interessato ed al medesimo
da me restituito.

Tempio Pausania ventitrè novembre millenovecentoottantuno.

M. F. Campus