

PAOLA SALUTATI
via del Romitino n. 27
50100 Firenze

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE
DI SAN VINCENZO (LI)

UFFICIO URBANISTICO
COMUNE DI SAN VINCENZO
Consiglio Comunale di San Vincenzo

**Oggetto: Osservazioni variante urbanistica
Comune di San Vincenzo (LI)**

In riferimento alla Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 9/04/2019 con oggetto "**Formazione primo piano operativo di cui all'art. 95 della L.R.T. 65 del 10/11/2014 e contestuale variante al piano strutturale**" pubblico sul Burt del 8/05/2019 e più precisamente delle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo del Comune di San Vincenzo riguardanti art. 133, intervento convenzionato in via Santa Caterina da Siena, con la presente

SI MANIFESTANO OSSERVAZIONI

sulla variante proposta dal Comune; in particolare per quanto concerne l'intervento che prevede l'edificazione e numero 6 appartamenti su due piani in una zona ed area identificata come **IC06** che comprende il centro sportivo composto da piscina e campo da tennis.
Il medesimo, pur essendo di proprietà privata, è a tutti gli effetti quota parte del condominio denominato "Kanda", oltre ai parcheggi di via Santa Caterina e la strada che costeggia la piscina del centro stesso. Si evidenzia che la suddetta strada ed i parcheggi di cui sopra appartengono al condominio e quindi in proprietà delle singole unità immobiliari.

Viene evidenziato che, come censito al Catasto del Comune di San Vincenzo nel foglio di mappa n. 2, la particella n. 1442, il subalterno n. 125 (allegato n. 1) è parte del complesso condominiale ed in quanto tale deve attenersi al regolamento di condominio stesso (art. 18) che prevede assoluto divieto di modificare od alterare la consistenza, l'estetica e l'uso degli edifici comuni e non comuni, degli impianti e delle attrezzature; le norme del regolamento di condominio risultano pertanto vincolanti per tutti i proprietari e loro successori (art. 36 del citato regolamento). Si evidenzia ulteriormente che la zona interessata (impianti sportivi) è nata con la classificazione D/6 al fine di potere usufruire di un servizio sportivo con piscina, campo da tennis, campo di ping pong e palestra e non come terreno edificabile.

Si ritiene inoltre che permettere l'edificazione di appartamenti in una proprietà che fa parte di un complesso condominiale, senza peraltro chiedere ed ottenere il permesso da tutti i condomini, oltre ad essere azione illogica, è anche un atto di disparità di trattamento che avvantaggia una singola proprietà a discapito di tutti gli altri proprietari privandoli dei servizi sportivi utilizzabili in zona. Tale variazione causerebbe inoltre danni economici alle proprietà del complesso "Kanda" modificandone sfavorevolmente l'estetica, la possibilità di parcheggio, le visuali, qualità importati che hanno influito e motivato l'acquisto delle singole unità immobiliari.

Vale ulteriormente evidenziare che la zona circostante il Residence e la Piana, è priva di servizi e centri di ristoro sportivi a disposizione dei residenti ed dei turisti. Ciò rende quindi indispensabile e utile che l'attuale piscina ed il campo da tennis vengano ripristinati creando così un valore aggiunto per un nuovo impulso a tutta la zona.

In relazione alla variante del Piano Strutturale, alcuni condomini hanno dato incarico all'Avvocato Claudio Fiori con sede in Grosseto via Tripoli n. 44, di redigere un parere legale sulla eventuale possibilità di edificazione di cui alla citata variante al Piano Strutturale.

Nella relazione dell'Avvocato Fiori, che risulta essere parte integrante della presente osservazione (allegato n. 2), si elencano le varie fasi e profili del condominio denominato "Etruria Residence Palazzina Randa" in relazione anche e soprattutto al Regolamento Condominiale ed ai suoi articoli principali (estratto del regolamento in copia allegato n. 3).

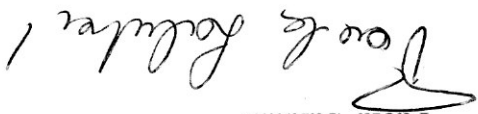
Come si evince dalla lettura del citato regolamento e dalla nota del parere legale, la variante al Piano Strutturale proposta dal comune di San Vincenzo, con la possibilità di edificazione nell'area dell'attuale centro sportivo, sarebbe in netto contrasto con quanto deliberato dal condominio stesso e dai suoi regolamenti.

Dopo una dettagliata analisi sotto il profilo urbanistico e legale, l'Avvocato Fiori conclude la sua relazione:

"Le conclusioni cui si perviene in ragione delle considerazioni svolte sono quindi nel senso che nessun intervento di nuova edificazione sembra essere possibile all'interno del complesso residenziale in virtù delle previsioni contenute nel regolamento che si ritiene applicabile a tutte le unità immobiliari comprese nel complesso medesimo e per cui il rispetto tutti i singoli condomini hanno legittimazioni e ad agire dinanzi al Giudice competente."

Nella speranza di un Vs riscontro e nell'accettazione positiva delle suindicate osservazioni, si porge distinti saluti

San Vincenzo 2/07/2019

Paola Salutati


Allegati:

- 1) Documentazione catastale
- 2) Relazione Avvocato Claudio Fiori
- 3) Estratto regolamento del condominio "La Randa"

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2019

Dati della richiesta	Comune di SAN VINCENZO (Codice: I390)
	Provincia di LIVORNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 2 Particella: 1422 Sub.: 125

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	2	1422	125	Cens.	Zona	D/6				Euro 5.949,58	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2015 protocollo n. L10040818 in atti dal 15/05/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 18416/1/2015)
Indirizzo		VIA GIUSEPPE DI VITTORIO piano: T;										

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	MACCHI Francesco nato a PIOMBINO il 16/08/1964		MCCFNC64M16G687V*		(1) Proprietà per 1/2	
2	MACCHI Giorgia nata a PIOMBINO il 29/09/1958		MCCGRC58P69G687M*		(1) Proprietà per 1/2	
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA DUFFICIO del 16/07/1984 protocollo n. L10092636 in atti dal 10/12/2014 Registrazione: Sede: ESP 92335/2014 (n. 8355.1/2014)				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I390 - Sezione - Foglio 2 - Particella 1422

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ALLEGATO 1

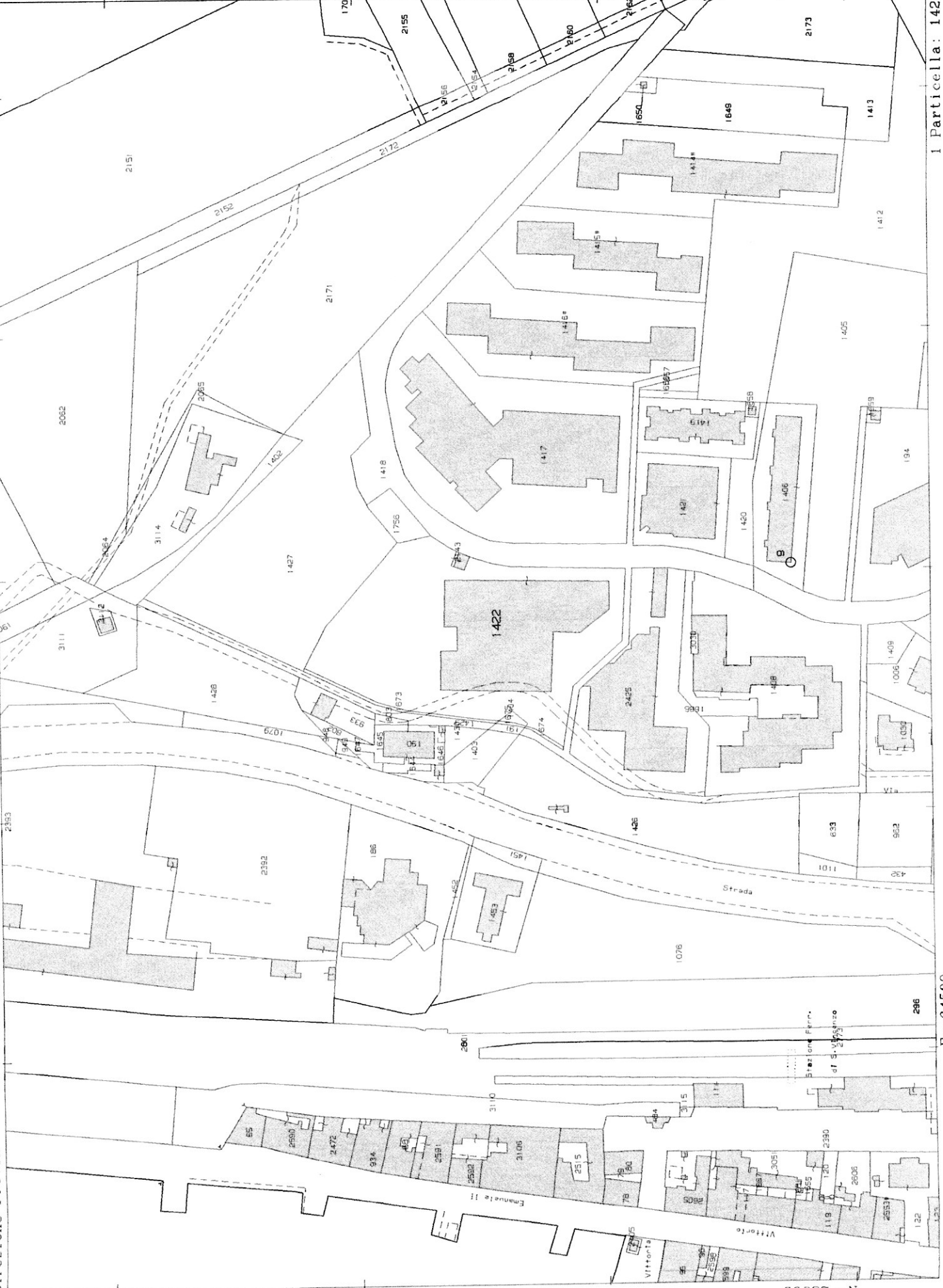
Vis. tel.(0.90 euro)

Direzione Provinciale di Livorno Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MUSCARA' PATRIZIA

13-Mag-2019 15:48:4
Prot. n. T239108/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN VINCENZO
Foglio: 2



1 Particella: 1422

E=64500

N=23900

Vittoria
Emmanuele II

Stazione Ferr.
di S. Vincenzo

Strada

Adv. Claudio Fiori
 via Sirolo n. 41 Grosseto
 tel e fax 0564 28300
 pec claudiofiori@pec.ordineavvocati grosseto.com

ALLEGATO 2

PARERE

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 09.04.2019 avente ad oggetto la "FORMAZIONE PRIMO PIANO OPERATIVO DI CUI ALL'ART. 95 DELLA L.R.T. 65 DEL 10.11.2014 E CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE" pubblicata sul BURT del 8 maggio 2019, è stata inserita una variazione delle norme tecniche di attuazione del piano operativo del Comune relative all'art. 133, intervento convenzionato in via Santa Caterina da Siena a San Vincenzo.

In virtù di detta modifica, se ed una volta che la variante sarà approvata, sarà possibile realizzare del complesso denominato *Etruria Residence Palazzina Randa* un intervento di nuova edificazione in luogo dell'attuale centro sportivo composto da piscina, campo da tennis, campo da ping pong e palestra.

Allarmati da simile prospettiva taluni condomini hanno richiesto allo scrivente un parere legale in ordine alla fattibilità di tale intervento alla luce delle previsioni contenute nel Regolamento condominiale.

Esaminata la documentazione consegnata dai condomini lo scrivente esprime il seguente parere.

La definizione, sul piano dei rapporti di natura civilistica, trova sicuramente il suo punto esauritivo di riferimento nel Regolamento del Complesso residenziale condominiale.

La sua attenta disamina consente infatti di pervenire a conclusioni in punto di diritto che lo scrivente ritiene essere coerenti e convincenti.

L'analisi che seguirà si articola sotto tre profili:

- a) ambito di applicazione del Regolamento
- b) previsioni del regolamento in materia di nuova edificazione
- c) legittimazione ad agire a tutela delle previsioni del Regolamento

Il primo aspetto da considerare è l'ambito di applicazione del Regolamento al fine di sincerarsi che le sue prescrizioni siano applicabili al caso in esame.

L'esigenza si pone per comprendere se il Regolamento si riferisce alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato o l'intero complesso residenziale al cui interno si trova l'area destinata a centro sportivo.

Avv. Claudio Fiori
via Tripoli n. 41 Grosseto
tel e fax 0564 28300
pec claudifiori@pec.ordineavvocati Grosseto.com

A questo riguardo soccorrono numerose previsioni del Regolamento che inducono a risolvere la questione nel senso del più ampio ambito di applicazione.

Seguendo l'ordine in cui sono riportati nel regolamento possono essere citati:

l'art. 4 rubricato **"Prima attuazione del Programma"** il cui testo recita: "Nel quadro della realizzazione del programma sopra esposto è stato già completamente costruito il lotto individuato con la sigla <<T-3>> nel piano di lottizzazione e costituito da un fabbricato **destinato a civile abitazione, negozi e locali sportivi denominato Etruria Residence Palazzina Randa**. Detto fabbricato con le aree scoperte di relativa pertinenza, quali risultano in colorazione blu nella planimetria di individuazione allegata al presente regolamento di condominio costituisce un condominio a se stante che sarà disciplinato dal presente regolamento di Condominio."

l'art. 6 co. 3 ove si chiarisce che: "Al fine di meglio individuare il complesso residenziale condominiale il presente regolamento è integrato e completato da:

- planimetria di individuazione del lotto "T-3"

- planimetria generale del lotto T-3

- tabelle millesimali"

l'art. 7 rubricato **"Complesso residenziale condominiale"** il cui primo comma stabilisce che "Deve intendersi per complesso residenziale condominiale quell'insieme territoriale costituite l'intera area condominiale nel quale è inserito e sul quale insiste il fabbricato condominiale che meglio è descritto al successivo art. 9". Il secondo comma aggiunge che: "Il territorio del complesso residenziale è costituito in comune pro indiviso tra tutti i condomini salva diversa pattuizione prevista dal presente regolamento di condominio

l'art. 8 **"Descrizione del complesso residenziale condominiale"** ove si specifica che: "Il complesso residenziale condominiale è costituito da un appezzamento di terreno edificabile (contrassegnato con la sigla T-3 nel Piano di Lottizzazione sopra roichiamato) su cui sorgono il fabbricato (denominato Etruria Residence Palazzina Randa) la piscina, il campo da tennis, i giardini privati e condominiali, i percorsi pedonali e carrabili condominiali e provati, il campo di bocce, le zone a parcheggio per una superficie complessiva tra area coperta e scoperta di mq 7000 ..."

l'art. 11 che, nell'elenicare le parti comuni, ricomprende oltre alla stradella pedonale lato nord ovest, le aree destinate a verde e le piazzette ed i camminamenti posti all'interno del complesso residenziale per la parte non assegnata in proprietà esclusiva, le aree a parcheggio a fianco della piscina e del campo da tennis.

l'art. 14 rubricato **"Proprietà individuali"** che, all'ultimo comma, precisa: "Sono altresì di proprietà esclusiva tutti i locali ad uso commerciale e gli impianti sportivi (piscina, campo da tennis, campo da bocce, palestra con relativi annessi e servizi igienici etc.)"

Per concludere, le tabelle millesimali che ricomprendono gli impianti sportivi nell'ambito delle proprietà chiamate a partecipare agli oneri del condominio.

Nel contesto appena delineato non si ritiene possa assumere rilievo determinante, nel senso di una più ristretta perimetrazione dell'ambito di applicazione del regolamento, l'art. 35 che pure recita: "Le norme del presente regolamento sono vincolanti per tutti i proprietari di unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato *Eirwria Residence Palazzina Randa ed insistente sul lotto T-3 del Piano di Lottizzazione ... e si considerano come facenti parte integrante e sostanziale di tutti gli atti portanti il trasferimento di diritti reali o la cessione in locazione"*

Il richiamo testuale alle sole unità immobiliari facenti parte del fabbricato non pare infatti sufficiente per scalfire la solidità delle conclusioni che discendono dal complesso delle previsioni più sopra richiamate.

Se la volontà fosse stata infatti quella di limitare l'ambito di applicazione del Regolamento al solo fabbricato non avrebbe avuto alcun senso il ripetuto richiamo al complesso residenziale condominiale, a partire dall'art. 4, né l'inserimento degli impianti sportivi nell'ambito delle proprietà individuali e delle tabelle millesimali.

La pluralità delle norme ed il quadro che nel loro insieme lo stesso concorrono a formare inducono a ravvisare nel testo dell'art. 35 una antinomia che deve risolversi necessariamente nel senso dell'interpretazione più estensiva.

Una volta chiarito questo aspetto, va detto che la vicenda che attualmente suscita la preoccupazione di alcuni dei condomini trova sicuramente nel Regolamento prescrizioni utili alla sua definizione.

*Avv. Claudio Fiori
via Tripoli n. 41 Grosseto
tel e fax 0564 28300
pec claudiofiori@pec.ordineavvocatigrosseto.com*

Vi sono infatti ben due norme che si presentano estremamente attinenti con il tema della trasformazione in area edificata di quella occupata attualmente dagli impianti sportivi.

La prima di queste è contenuta nell'art. 15 il cui comma 1, dopo aver stabilito che il corpo di fabbrica del complesso residenziale è assoggettato alla servitù perpetua "Allius non tollendi" aggiunge che "Sulle porzioni di aree che risultano libere da costruzioni grava la servitù perpetua di assoluta ineditabilità"

Pare di potersi affermare, senza tema di smentita, in ragione della genericità della terminologia usata nella disposizione, che per *aree libere da costruzioni* si debbano intendere tutte le aree comprese nel complesso residenziale, private o condominiali che siano.

Questo anche in virtù del fatto che è la norma nel suo insieme a far intendere, senza mezzi termini, che la volontà del regolamento è quella di garantire a tutti i condomini del complesso residenziale il mantenimento inalterato dello stato dei luoghi.

La seconda disposizione trova invece collocazione nell'art. 18 che, sulla scia della volontà appena richiamata, nell'elencare i vincoli ed i divieti specifici cui sono soggetti i titolari di unità inserite nel complesso residenziale, alla lettera r) fissa il divieto di realizzare su aree private o condominiali, costruzioni accessorie di qualsiasi tipo e materiale nonché quello di alterare lo stato delle quote di qualsiasi parte del terreno pertinente all'immobile.... e nell'ambito dei divieti di carattere generale include quello ".... di modificare od alterare la consistenza, l'ubicazione, l'estetica e l'uso degli edifici comuni e non comuni, degli impianti e delle attrezzature".

Le due norme appena citate non sembrano lasciare spazio alla possibilità di realizzare interventi di nuova edificazione all'interno del complesso residenziale.

Ultime considerazioni prima di concludere in materia di legittimazione ad agire a tutela dei diritti fissati dal Regolamento.

Insegna la Corte di Cassazione che il condominio non è un soggetto dotato di personalità giuridica distinta da quella di coloro che ne fanno parte (in questo senso *ex multis* Cass. civ., sez. II 16 febbraio 2004 n. 2943; Cass. civ. sez. II 29 aprile 1993 n. 5084; Cass. civ. sez. II 9 giugno 2000 n. 7891); ciò significa che i singoli condomini non sono privati del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi che comuni.

Avv. Claudio Fiori
via Tripoli n. 41 Grosseto
tel e fax 0564 28300
pec claudiofiori@pec.ordineavvocatigrosseto.com

*Avv. Claudio Fiori
via Sforza n. 11 Grosseto
tel e fax 0564 28800
pec claudiofiori@pec.ordinavoccatigrosseto.com*

Ne consegue che la decisione di agire in via giudiziale dinanzi alla autorità giudiziaria ordinaria, per opporsi all'eventuale iniziativa dei proprietari degli impianti sportivi di realizzare i fabbricati che il nuovo strumento di pianificazione sembrerebbe rendere ammissibile, non è una prerogativa dell'assemblea il cui voto, qualora dovesse essere chiesto, non è perciò vincolante avendo ciascuno dei condomini legittimazione ed interesse ad avviare una controversia in modo del tutto autonomo.

Le conclusioni cui si perviene in ragione delle considerazioni svolte sono quindi nel senso che nessun intervento di nuova edificazione sembra essere possibile all'interno del complesso residenziale in virtù delle previsioni contenute nel regolamento che si ritiene applicabile a tutte le unità immobiliari comprese nel complesso medesimo e per il cui rispetto tutti i singoli condomini hanno legittimazioni e ad agire dinanzi al Giudice competente.

Grosseto, 6 giugno 2019

Avv. Claudio Fiori

...

CONDominio
DI
REGOLAMENTO

..

PALAZZINA BANDA
San Vincenzo - Livorno



ALLEGATO 3

ESPRESSO RICHIAMO ALLA CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE

Articolo 5

PRIMA ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Articolo 4

PROGRAMMA EDIFICATORIO

Articolo 3

STRUMENTI URBANISTICI

Articolo 2

SITUAZIONE IMMOBILIARE

Articolo 1

PROPRIETA' E FONTI DELLA REGOLAMENTAZIONE IMMOBILIARE

CAPITOLO I

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

La edificazione sull'area sopra acquistata e descritta è disciplinata:
 — dal Piano Regolatore Generale del Comune di San Vincenzo attuale in vigore quale approvato dalla Giunta Regionale Toscana in data 10 luglio 1973 con deliberazione n. 3836 e sue successive integrazioni e modificazioni ed in particolare dalle norme riguardanti la zona C/1 del Piano Regolatore Generale medesimo (articolo 13 ed articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione);

STRUMENTI URBANISTICI

Art. 2

La « Costruzioni La Piana di Francesco Casamassima & C. - società in accomandita semplice » con sede in Genova alla Via Rimassa n. 51/3, (iscritta nel Registro delle Società tenuto presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Genova al n. 30069 fascicolo n. 47563), ha acquistato, tra gli altri, un appezzamento di terreno edificatorio posto in Comune di San Vincenzo, alla Località La Piana o Le Piane, facente parte del Podere San Giovanni, della superficie complessiva di circa mq. 7.000, distinto nel Nuovo Catasto del Comune di San Vincenzo nel Foglio 2 con i mappali 1422 e 1404, confinante a nord con zona verde comunale, ad est con Via G. Di Vittorio, a sud con strada pedonale traversa B di Via S. Caterina, ad ovest con Via S. Caterina, in forza di:
 — scrittura privata di compravendita in data 27/12/1973 (registrata a Piombino il 28/12/1973 al n. 6201 vol. 150 Mod. II) ripetuta in atto pubblico dal Dr. Cesare Arcangeli, Notario in Campiglia Marittima, in data 15/2/1974 al n. 7838/2908 (registrato a Piombino il 5/3/1974 al n. 335 vol. 98 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 12/3/1974 al n. 1505 d'ord. vol. 1048 n. 1205 part.);
 — successiva scrittura privata di divisione autenticata nelle firme dal Dr. Cesare Arcangeli, Notario in Campiglia Marittima, in data 27/3/1976 ed in data 31/3/1976 repertorio n. 10955/3922 (registrata a Piombino il 13/4/1976 al n. 1686 vol. 157 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 29/4/1976 al n. 1879 d'ord. vol. 1192 n. 1515 part.);
 — atto di modificazione della ragione sociale a rogito del Dr. Raffaello Braccini, Notario in Genova, in data 31/8/1976 repertorio n. 2063 (registrato a Genova il 3/9/1976 al n. 13271 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 3/8/1978 al n. 3715 d'ord. vol. 1347 n. 2906 part.).

SITUAZIONE IMMOBILIARE

Art. 1

Nel quadro della realizzazione del programma sopra esposto è già stato completamente costruito il lotto individuato con la sigla « T-3 »

PRIMA ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Art. 4

Detto insediamento residenziale verrà portato a compimento mediante la realizzazione di due lotti, rispettivamente denominati « T-1 » e « T-3 » nel citato Piano di Lottizzazione, in corrispondenza di ciascuno dei quali vengono via via completamente realizzate anche le infrastrutture; il tutto secondo i progetti approvati dalle competenti Autorità amministrative nel rispetto degli strumenti urbanistici sopra richiamati nonché delle norme urbanistiche successivamente entrate in vigore.

medesimo.
dell'insediamento residenziale come previsto nel Piano di Lottizzazione nuova alla Via Rimassa n. 51/3 ha dato inizio alla materiale realizzazione Casamassima & C. - società in accomandita semplice » con sede in Giustina l'acquisto di cui al precedente articolo 1 ed il Piano di Lottizzazione come sopra approvato la « Costruzioni La Piana di Francesco

PROGRAMMA EDIFICATORIO

Art. 3

- dal Piano di Lottizzazione, redatto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 28 della Legge 17/8/1942 n. 1150, che, approvato dal Consiglio Comunale di San Vincenzo il 26/7/1974 con deliberazione n. 151, ha ottenuto il relativo nullaosta della Giunta Regionale Toscana il 12/2/1975 con deliberazione n. 954;
- dai patti, clausole, condizioni e prescrizioni contenuti tutti nella Convenzione per Lottizzazione stipulata (tra il Comune di San Vincenzo ed il « Consorzio La Piana » costituito ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 della Legge 17/8/1942 n. 1150) con atto a rogito del Dr. Cesare Arcangeli, Notaio in Campiglia Marittima, in data 9/3/1976 repertorio n. 10830/3875 (registrato a Piombino il 7/4/1976 al n. 382 vol. 98 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 29/4/1976 part.) successivamente integrata e modificata con atto a rogito del Dr. Cesare Arcangeli stesso in data 23/3/1976 repertorio n. 10903/3901 (registrato a Piombino il 7/4/1976 al n. 384 vol. 98 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Volterra il 29/4/1976 al n. 1874 d'ord. vol. 1191 n. 1510 part.);
- dalla Concessione Edilizia n. 48/77 rilasciata dal Sindaco del Comune di San Vincenzo in data 18/6/1977 e successive varianti approvate in corso d'opera in data 28/12/1978 ed in data 6/6/1980.

- l'obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione sino al momento in cui sarà stipulato nizzazione primaria;
- l'obbligo di realizzare, a propria cura e spese e d'intesa con il Comune di San Vincenzo e/o con gli Enti erogatori, le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, senza corrispettivo, al Comune di San Vincenzo di tutte le aree occorrenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria quali risultano dal Piano di Lottizzazione (aree che, per quanto ora detto sono escluse da quelle condominiali);

In particolare riconoscono:

a loro carico per quanto di loro ragione e spettanza. anche le aree condominiali e quindi li accettano e li confermano anche noscono che detti patti, clausole, condizioni e prescrizioni riguardano tizzazione e successivo atto modificativo-integrativo sopra citati, ricomandata semplice » con sede in Genova) con la Convenzione per Lot- « Costruzioni La Piana di Francesco Casamassima & C. - società in ac- volte già citato articolo 23 della Legge 17/8/1942 n. 1150, anche la assunte dal « Consorzio La Piana » (di cui fa parte, ai sensi del più I condomini, preso atto di vincoli delle cessioni e delle obbligazioni

part.), sono da intendersi qui integralmente riportati e trascritti. mobiliari di Volterra il 29/4/1976 al n. 1874 d'ord. vol. 1191 n. 1510 vol. 98) che, (entrando trascritti alla Conservatoria dei Registri Im- repertorio n. 10903/3901 (registrato a Piombino il 7/4/1976 al n. 384 gistrato a Piombino il 7/4/1976 al n. 382 vol. 98) ed in data 23/3/1976 in Campiglia Marittima, in data 9/3/1976 repertorio n. 10830/3875 (re- (costituito ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 della Legge stipulati tra il Comune di San Vincenzo ed il « Consorzio La Piana » Convenzione per Lottizzazione e successivo atto integrativo-modificativo tutti i patti, le clausole, le condizioni e le prescrizioni contenuti nella Il presente Regolamento di Condominio richiama espressamente

ESPRESSO RICHIAMO ALLA CONVENZIONE PER LOTTIZZAZIONE

Art. 5

Detto fabbricato, con le aree scoperte di relativa pertinenza, quali risultano in colorazione blu nella planimetria di individuazione allegata al presente Regolamento di Condominio, costituisce un condominio a sé stante che sarà disciplinato dal presente Regolamento di Condominio. Palazzina Randa ».

nel Piano di Lottizzazione e costituito da un fabbricato ad uso civile abitazioni, negozi e locali sportivi denominato « Etruria Residence -

- il contratto di cessione gratuito al Comune di San Vincenzo delle medesime;
- le servitù di passaggio e transito a favore della zona sportiva e commerciale sopra tutti i percorsi condominiali nonché le servitù di allacciamento, adduzione, distribuzione e canalizzazione di passaggio e di occupazione a favore dell'ENEL, della SIP ed in generale di tutti gli Enti erogatori di pubblici servizi;
 - l'obbligo di realizzare, qualora ne sia possibile in futuro l'erogazione, la rete di distribuzione del gas metano completa di allacciamento, al collettore da prevedersi in Via 1° Maggio, di prese di utenza per ogni singola unità immobiliare con esperimento di tutti gli adempimenti utili o necessari per rendere la rete stessa funzionante sotto ogni aspetto;
 - il tutto con espressa e definitiva dichiarazione che i patti, le clausole, le condizioni e le prescrizioni contenute nell'atto di Convenzione per Lottizzazione e successivo atto integrativo-modificativo più volte citato avranno, in ogni caso, carattere preminente e vincolante per i condomini anche nell'ipotesi di diversa disposizione, generale o particolare, del presente Regolamento di Condominio.

CAMBIAAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Articolo 10

DESCRIZIONE E DESTINAZIONE
DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Articolo 9

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

Articolo 8

COMPLESSO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

Articolo 7

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Articolo 6

CONSISTENZA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

CAPITOLO II

Il territorio del complesso residenziale è costituito in comunione pro indiviso tra tutti i condomini salva diversa pattuizione prevista dal presente Regolamento di Condominio.

Deve intendersi per complesso residenziale condominiale quell'insieme territoriale costituente l'intera area condominiale nel quale è inservito e sul quale insiste il fabbricato condominiale che meglio è descritto al successivo articolo 9.

COMPLESSO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

Art. 7

Le planimetrie e le piante come sopra allegate sono puramente indicative e pertanto nessuna eccezione potrà essere sollevata dai condomini per eventuali discordanze che si potessero riscontrare tra lo stato di fatto e le risultanze delle stesse.

- planimetria di individuazione del lotto « T - 3 »;
- planimetria generale del lotto « T - 3 »;
- planimetrie dei singoli piani del fabbricato;
- tabelle millesimali.

Al fine di meglio individuare il complesso residenziale condominiale il presente Regolamento è integrato e completato da:

Il tutto con esclusione delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, delle opere ed aree da cedere al Comune di San Vincenzo e/o agli Enti rogatori di servizi pubblici nonché delle opere ed aree di proprietà individuale dei singoli condomini.

Il presente Regolamento, che verrà allegato integralmente all'atto di vendita della prima unità immobiliare ricompresa nel complesso residenziale condominiale, e, in copia priva degli allegati per dispensa fatta dalla parte con l'accettazione del presente Regolamento, consegnata ad ogni condomino, disciplina la proprietà, il godimento e l'amministrazione dei beni in comunione tra i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato « Etruria Residence - Palazzina Randa » che meglio è descritto in appresso al successivo articolo 9.

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 6

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE CONDOMINIALE

Art. 8

Il complesso residenziale condominiale è costituito da un appezzamento di terreno edificabile (contrassegnato con la sigla « T - 3 » nel Piano di Lottizzazione come sopra richiamato) su cui sorgono il fabbricato (denominato Etruria Residence - Palazzina Randa), la piscina, il campo da tennis, i giardini privati e condominiali, i percorsi pedonali e carrabili condominiali e privati, il campo di bocce, le zone a parcheggio per una superficie complessiva tra area coperta e scoperta di circa mq. 7.000 e censito nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di San Vincenzo nel Foglio 2 con i mappali 1422 e 1404 e/o quelli che risulteranno da successivi tipi di frazionamento; il tutto confinante ad ovest con Via S. Caterina, a nord con zona verde comunale, ad est con Via Di Vittorio, a sud con strada pedonale traversa B di Via S. Caterina.

DESCRIZIONE E DESTINAZIONE DEL FABBRICATO CONDOMINIALE

Art. 9

Il fabbricato condominiale è composto:

- da un piano fondi, seminterrato, destinato a posti macchina coperti;
- da un piano fondi destinato a palestra con annessi i relativi servizi igienici;
- da un piano destinato in parte ad uso commerciale per complessivi 5 negozi e relativi sottonegozi ed in parte ad uso civili abitazioni;
- da numero 7 piani destinati ad appartamenti per civili abitazioni che sono così distribuiti:

alla quota 26 n. 8 appartamenti
alla quota 29 n. 9 appartamenti
alla quota 32 n. 32 appartamenti
alla quota 35 n. 13 appartamenti
alla quota 38 n. 12 appartamenti
alla quota 41 n. 13 appartamenti
alla quota 44 n. 9 appartamenti

e quindi per complessivi n. 76 appartamenti.

Le coperture del corpo di fabbrica sono così destinate:
alla quota 32, terrazza di copertura in parte a proprietà privata ed in parte a proprietà condominiale;

alla quota 35, giardini pensili in totale proprietà condominiale;

Quota da applicare in presenza di una diversa destinazione
 Tabella b + d (9 + 50) = 13,5

Quota prevista per una singola unità immobiliare 9

Esempio pratico: Appartamento n. 11

Qualora la destinazione di una singola unità immobiliare (ad uso civile abitazione oppure ad uso commerciale) venga mutata in tutto od in parte con altra destinazione d'uso (sempreché consentita dal successivo art. 18 e dalla Autorità amministrativa competente a rilasciare le autorizzazioni di legge), il contributo per le spese relative alle scale ed all'ascensore dovrà essere maggiorato del 50% per la prima metà della tabella milllesimale spese scale e tabella ascensore, allegate al presente regolamento rispettivamente sotto le lettere "b," e "d,".

CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art. 10

dai numeri civici 54-56-58 di Via S. Caterina;
 dai numeri civici 13-15-17-19 di Via Di Vittorio;
 dai numeri civici 2-4-6-8-10-12-14 della strada della posta sul lato sud del complesso residenziale (traversa B di Via S. Caterina).

Al fabbricato condominiale si accede:

alla quota 38, giardini pensili in parte a proprietà privata ed in parte a proprietà condominiale;
 alla quota 47, solajo di copertura non praticabile in proprietà condominiale.

CAPITOLO III
DISCIPLINA DELLE PROPRIETA' COMUNI ED INDIVIDUALI

Articolo 11

PARTI COMUNI

Articolo 12

ZONE VERDI

Articolo 13

PARCHEGGI

Articolo 14

PROPRIETA' INDIVIDUALE

Articolo 15

SERVITU' E VINCOLI

Articolo 16

UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI

Articolo 17

USO DEI LOCALI DI PROPRIETA' DI CIASCUN CONDOMINIO

Articolo 18

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Articolo 19

QUOTE DELLE SINGOLE PROPRIETA' DI CONDOMINIO
E LORO TRASFERIMENTO

Articolo 20

SPESE DI CONSERVAZIONE, MANUTENZIONE ED INNOVAZIONE

- il suolo su cui sorge il fabbricato;
- le fondazioni, le intercapedini, le strutture in cemento armato ed i muri perimetrali del fabbricato in tutto il loro complesso;
- gli atrii d'ingresso, le scale ed i relativi pianerottoli, i corridoi di accesso agli alloggi ed alle cantine;
- il locale per i serbatoi dell'acqua potabile con il relativo impianto di autoclave e le tubazioni di alimentazione e distribuzione alle singole unità immobiliari fino alla diramazione individuale di ogni singola unità immobiliare;
- l'impianto ascensore in tutte le sue parti, i relativi macchinari, il locale macchine posto a quota 32 ed il vano corsa;
- gli impianti di illuminazione elettrica delle scale, degli atrii d'ingresso, dei corridoi di accesso alle singole unità immobiliari, l'illuminazione esterna;
- le canalizzazioni per gli impianti televisivi e telefonici nonché le antenne televisive poste sulle coperture;
- le canne di ventilazione ed areazione nonché le tubazioni di scarico delle acque bianche e nere a partire dai punti di immissione dei singoli apparecchi fino al punto di congiunzione con la conduttura comunale;
- i solai di copertura, parte delle terrazze di copertura e parte dei giardini pensili;
- i locali contatori, nonché i due vani posti a quota 29 di cui uno sotto la rampa scale ed uno posto a confine con l'intercapedine;
- la fioriera posta su lato mare della piazzetta ubicata a quota 32;
- la stradella pedonale a lato nord-ovest del fabbricato che attraversa gli impianti sportivi ed il giardino condominiale congiunge Via S. Caterina con Via Di Vittorio;

In particolare sono comuni:

a) a tutti i condomini

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1117 del Codice Civile ed in sua deroga per quanto qui di seguito indicato, si precisa che sono di proprietà comune, irrinunciabile ed indivisibile tra tutti i condomini, in proporzione alle rispettive quote millesimali quali risultano dalla tabella allegata, le aree, le parti di fabbricato e dei servizi del complesso residenziale che non risultano di proprietà individuale o di parte dei condomini o destinati all'urbanizzazione primaria o secondaria dal Piano di Lottizzazione.

PARTI COMUNI

Art. 11

La distribuzione esatta delle zone verdi condominiali, nell'ambito del complesso residenziale, è stata predisposta dalla « Costruzioni Piana di Francesco Casamassima & C. - società in accomandita semplice », con sede in Genova, nel rispetto delle tecniche di progettazione e nell'intento di valorizzazione dell'estetica del complesso residenziale nonché per aumentare la funzionalità delle stesse rispetto alle esigenze del manto erboso, le piante ed i cespugli dovranno pertanto essere curati e mantenuti. La loro rimozione dovrà e potrà avvenire solo in caso di necessità ed utilità evidenti, il tutto previa le eventuali necessa-

ZONE VERDI

Art. 12

Per quanto concerne le esclusioni dalle cose comuni si fa richiamo alla tabella milllesimale particolareggiata con la lettera « X » di tutti i partecipanti alla comunione nelle quote previste dalla allegata alla conservazione del bene comune sopra descritto sono a carico Tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria locale medesimo ed alla destinazione dello stesso asserviti.

— la rampa di accesso ai garages coperti con il relativo spazio di manovra nonché gli impianti, servizi e manufatti ubicati all'interno del

b) a parte dei condomini

Tutte le spese relative alle parti comuni sopra descritte sono ripartite tra i condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà condominiale quali risultano dalle allegate tabelle dei millesimi.

Tutte le spese relative alle parti comuni sopra descritte sono ripartite tra i condomini in proporzione alle rispettive quote di proprietà ed il relativo diritto di comunione non essere trasferiti separatamente per espresso impegno qui assunto dagli aventi diritto.

I beni in comune, costituiscono, anche per espressa volontà e destinazione degli aventi diritto, pertinenze posto perpetuamente al servizio ed all'ornamento delle singole unità immobiliari. Il diritto di proprietà ed il relativo diritto di comunione non essere trasferiti separatamente per espresso impegno qui assunto dagli aventi diritto.

I beni in comune, costituiscono, anche per espressa volontà e destinazione degli aventi diritto, pertinenze posto perpetuamente al servizio ed all'ornamento delle singole unità immobiliari. Il diritto di proprietà ed il relativo diritto di comunione non essere trasferiti separatamente per espresso impegno qui assunto dagli aventi diritto.

comunque in genere tutte le opere, le installazioni ed i manufatti o parti di fabbricato che siano necessarie od anche solamente utili all'uso comune di tutti i partecipanti al condominio.

I beni in comune, costituiscono, anche per espressa volontà e destinazione degli aventi diritto, pertinenze posto perpetuamente al servizio ed all'ornamento delle singole unità immobiliari. Il diritto di proprietà ed il relativo diritto di comunione non essere trasferiti separatamente per espresso impegno qui assunto dagli aventi diritto.

— le aree destinate a verde e le piazzette ed i camminamenti posti all'interno del complesso residenziale per la parte non assegnata in proprietà esclusiva o ricompresa nelle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di San Vincenzo;

— le aree a parcheggio poste una su Via S. Caterina a fianco della piscina e del campo da tennis, una su Via di Vittorio posta a fianco della rampa di accesso al locale dei garages coperti;

Le proprietà comuni e quelle private sono attraversate dalle condutture dei vari impianti tecnologici a servizio del fabbricato cond-

SERVITÙ E VINCOLI

Art. 15

Sono altresì di proprietà esclusiva tutti i locali ad uso commerciale e gli impianti sportivi (piscina, campo da tennis, campo da bocce, palestra con i relativi annessi servizi igienici etc.).

I divisori delle unità immobiliari contigue sono da considerarsi eretti a cavalcione della linea di confine tra le proprietà interessate.

Le porte di entrata di ciascuna unità immobiliare, le finestre e le porte a balcone, le ringhiere dei terrazzi ed in genere tutto ciò che si presenta esternamente alle singole unità immobiliari, anche se appartengono ai singoli condomini, non potranno essere modificate nel tipo, dimensione, tinteggiatura e decorazione.

Sono quindi di sua esclusiva proprietà tutte le opere interne, le finestre e le porte a balcone, le ringhiere ed il pavimento dei terrazzi e dei balconi, il soffitto, gli intonaci e qualsiasi altro tipo di rivestimento dei muri interni, i tramezzi, i divisori, le soglie interne ed esterne, gli apparecchi idrosantari, le condutture a partire dal punto di diramazione dagli impianti condominiali.

Sono di proprietà esclusiva di ciascun condomino tutte le opere o parti di opere comprese nei limiti interni di ciascuna unità immobiliare da lui acquistata e le eventuali dipendenze e pertinenze delle unità immobiliari medesime quali: i balconi, le terrazze, i lastri solari, nonché il posto macchina coperto ed i giardini (per la superficie delimitata dal piede della piantumazione effettuata dalla « Costruzioni La Piana di Francesco Casamassima & C. - società in accomandita semplice » con sede in Genova) etc.

PROPRIETÀ INDIVIDUALE

Art. 14

Tutti i posti macchina, ricompresi nei citati parcheggi, sono riservati ai rispettivi proprietari quelli coperti, ed alla totalità degli assegnatari quelli scoperti; ciascun condomino ne farà uso in armonia e nel rispetto delle uguali esigenze e diritti degli altri condomini.

Tutti i posti macchina, ricompresi nei citati parcheggi, sono riservati ai rispettivi proprietari quelli coperti, ed alla totalità degli assegnatari quelli scoperti; ciascun condomino ne farà uso in armonia e nel rispetto delle uguali esigenze e diritti degli altri condomini.

Tutti i posti macchina, ricompresi nei citati parcheggi, sono riservati ai rispettivi proprietari quelli coperti, ed alla totalità degli assegnatari quelli scoperti; ciascun condomino ne farà uso in armonia e nel rispetto delle uguali esigenze e diritti degli altri condomini.

Tutti i posti macchina, ricompresi nei citati parcheggi, sono riservati ai rispettivi proprietari quelli coperti, ed alla totalità degli assegnatari quelli scoperti; ciascun condomino ne farà uso in armonia e nel rispetto delle uguali esigenze e diritti degli altri condomini.

Tra le singole unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale si intendono derogate le distanze legali previste dal Codice Civile sia in materia di costruzioni sia in materia di cavi, tubi, canali, aggetti, finestre, luci e vedute.

Le limitazioni di uso e di godimento sia delle singole unità che delle cose comuni, dirette a consentire a ciascuno il pacifico godimento della proprietà, si intendono a tutti gli effetti quali servitù reciprocamente attive e passive.

- la idonea servitù di passaggio e transito sulla rampa di accesso al locale garages coperto necessaria per garantire l'ingresso al sottostante locale autoclave e la manutenzione dell'impianto medesimo; nonché per la pulizia ed il mantenimento delle intercapedini contigue;
- la servitù di passaggio sopra il posto macchina coperto n. 41 per garantire una uscita di sicurezza al locale garages coperti;
- la servitù di passaggio e transito sopra porzione della piazzetta di proprietà esclusiva posta a quota 32.

In particolare sono costituite:

facenti parte del complesso residenziale.
 poste in essere con la completa ultimazione di tutte le unità immobiliari stenza, di attraversamento, di contenza quali e quante di fatto saranno tive o negative, di luce, di veduta, di prospetto, di passaggio, di insi- reciproche e non, continue e discontinue, apparenti o meno, afferma- mento dell'intero insediamento urbanistico ed in genere tutte le servitù zione dell'edificio condominiale nonché quelle necessarie al funziona- Si intendono costituite tutte le servitù conseguenti alla conforma- indivisibili a norma dell'articolo 1112 del Codice Civile.

L'eventuale modifica o divisione dei singoli beni in comune farebbe cessare per questi ultimi la possibilità di servire all'uso ed alle finalità a cui sono destinati, onde essi vengono dichiarati e riconosciuti fino da ora, da parte di tutti i condomini, assolutamente immodificabili ed indivisibili a norma dell'articolo 1112 del Codice Civile.

e della sistemazione urbanistica ed estetica del complesso medesimo.
 recipienti alla comunione al fine del mantenimento della strutturazione divisibili, dovendosi considerare predisposte nell'interesse di tutti i par- ta consistenza e destinazione non sono assolutamente modificabili né sua qualità di unica proprietaria dell'intero complesso residenziale. Det- sima & C. - società in accomandita semplice » con sede in Genova nella insindacabilmente dalla « Costruzioni La Piana di Francesco Casamas-

La consistenza e la destinazione dei beni in comunione viene fissata costruzioni, grava la servitù perpetua di assoluta ineditabilità.
 o con opere in muratura. Sulle porzioni di area che risultano libere da pertanto sopraelevabili neppure con costruzioni provvisorie e precarie assoggettato alla servitù perpetua « Altus non tollendi » e non sono motivo destinazione. Il corpo di fabbrica del complesso residenziale è miniale. Le aree destinate a parcheggio non potranno mutare per alcun

Tutte le servitù sopra elencate, presenti e/o di vantaggio futuro, sono gratuite nulla dovendo il proprietario del fondo dominante al proprietario del fondo servente per l'esercizio della servitù stessa fatto salvo l'obbligo di partecipare alla spesa di manutenzione ordinaria e straordinaria delle eventuali opere e manufatti asserviti.

Art. 16

UTILIZZAZIONE DELLE PARTI COMUNI

I singoli condomini potranno usare le cose comuni, purché non ledano le esigenze e le finalità del condominio e non impediscano il concorrente esercizio del medesimo diritto da parte degli altri condomini.

E' vietata qualsiasi innovazione o modificazione delle cose, servizi, impianti e contenze comuni in quanto possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dei fabbricati, all'uso o al godimento anche di un solo condominio, ed inoltre alterare il valore architettonico dell'intero complesso e modificare l'estetica, l'architettura o la simmetria del fabbricato.

Stante poi l'unitarietà architettonica del complesso è vietato apportare qualsiasi modifica alle facciate esterne ed interne degli edifici condominiali, agli infissi, alle vetrate, alle ringhiere, alle tende anche di proprietà di ogni singolo condominio. Qualora modifiche di tale genere dovessero rendersi necessarie, le stesse dovranno essere preventivamente approvate dall'assemblea condominiale con le maggioranze indicate nel quarto comma dell'articolo 1136 del Codice Civile.

Non è permessa l'installazione in facciata o sulla copertura dei fabbricati di antenne televisive in aggiunta a quelle degli impianti centrazionati esistenti.

I locali di uso comune dovranno essere tenuti sempre sgombri. E' vietato quindi occupare anche temporaneamente gli ingressi degli edifici, le scale, i pianerottoli, i corridoi comuni, ovvero depositarvi, sia pur per breve tempo, materiali ed oggetti anche non ingombranti (comprese carrozzine, attrezzature sportive, biciclette, giocattoli od altro).

E' vietato inoltre il collocamento di insegna o targhe sull'esterno degli edifici, sul lastrico solare, nonché in genere su tutte le parti comuni ad esclusione di quelle insegnate e/o targhe che l'Amministratore del condominio autorizzerà su espressa richiesta dei proprietari e/o gestori delle unità immobiliari ad uso commerciale e sportivo. Sono pure vietate le iscrizioni anche non luminose sui vetri delle finestre. Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni o all'importanza

- esporre o stendere biancheria od altri effetti sui balconi, terrazze, finestre oppure scuotere o battere tappeti od altro;
 - suonare il pianoforte od altri strumenti musicali prima delle ore 9 e dopo le ore 22, TV, radio, registratori e simili dovranno essere tenuti a volume di suono moderato sia nei locali interni che esterni; dalle ore 23 alle ore 8,30 e dalle ore 13 alle 15 il loro suono non dovrà comunque essere percepibile all'esterno dei locali in cui sono collocati;
 - collocare vasi di fiori o piante sui balconi, terrazze o finestre se non muniti di conveniente riparo fisso contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio;
 - fare eseguire all'interno dei locali opere che alterino la stabilità dell'edificio o che modifichino in qualunque modo l'andamento della canalizzazione degli impianti e delle strutture portanti o che possano essere di pregiudizio agli altri condomini anche sotto forma di riduzione dell'isolamento acustico;
 - erigere costruzioni anche provvisorie sui balconi, terrazzi e finestre e sui giardini di utilizzazione esclusiva;
 - custodire sostanze insalubri o maleodoranti o materiali esplosivi o infiammabili;
- In particolare è vietato:
- L'uso dei locali dovrà avvenire in modo da non turbare la tranquillità né arrecare pregiudizio al buon nome, all'igiene, alla signorilità del complesso residenziale.
- Tutti i proprietari di dette unità immobiliari devono fare uso dei beni stessi in conformità alle loro caratteristiche, destinazioni o natura.
- Le unità immobiliari del fabbricato potranno essere destinate solo a civile abitazione, eccetto le unità immobiliari che sono destinate ad attività commerciali e sportive.

USO DEI LOCALI DI PROPRIETA' DI CIASCUN CONDOMINIO

Art. 17

dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa. Nel caso previsto dal quinto comma, i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

- Oltre alle norme di legge, chiunque è obbligato ad osservare il presente regolamento, in particolare è tenuto ai seguenti obblighi e divieti:
- a) consentire che all'interno delle proprietà private si proceda a con-
statazioni e controlli necessari per la manutenzione di parti comuni
dell'edificio e dei relativi impianti e servizi e, qualora sia necessario,
procedere all'interno della proprietà privata all'esecuzione dei rela-
tivi lavori, consentire l'introduzione, nella sua proprietà, e la appo-
sizione di scale, ponteggi, bilance e simili, nonché il transito all'in-
terno della proprietà stessa del personale addetto ai lavori, per il
tempo strettamente necessario.
 - b) provvedere, a proprie spese, al mantenimento del giardino partico-
lare, annesso al proprio appartamento, ivi compresa la eventuale
sostituzione delle piante, con facoltà di messa a dimora di altre
piante cespugliate, anche a distanze non regolamentari dai confini;
 - c) dare notizia all'Amministratore delle opere e dei lavori da realizzare
nei locali di proprietà esclusiva, prima di intraprenderne l'esecu-
zione, al fine di consentire gli opportuni controlli circa la stabilità
o il decoro dell'edificio o di parte di esso, o degli impianti comuni;
 - d) notificare, a mezzo lettera raccomandata A.R., all'Amministratore il
proprio domicilio ed ogni successivo mutamento del medesimo; in
mancanza della notifica di cui sopra il condomino si intende domi-
ciliato, agli effetti del presente regolamento e per ogni altro rap-
porto che riguardi il condominio, nei locali di sua proprietà;
 - e) dare comunicazione e documentazione, all'Amministratore, delle ces-
sioni del diritto di proprietà o di usufrutto e di uso di abitazione
dell'appartamento entro quindici giorni; in difetto il cedente sarà
tenuto, solidalmente col cessionario di tali diritti, al pagamento delle
spese condominiali;
 - f) dare notizia, all'Amministratore, a mezzo raccomandata A.R., delle
locazioni dell'appartamento con le generalità del locatario;
 - g) provvedere, ove i locali dovessero rimanere per qualche tempo disa-
bitati, alla chiusura delle prese d'acqua, gas ed elettricità, comuni-
candone inoltre all'Amministratore il recapito in San Vincenzo del
detentore delle chiavi, per il caso che si verificchi la necessità di ac-
cedere nei locali stessi;

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 18

- fare funzionare apparecchi elettrici per la pulizia, battere tappeti,
materassi o simili prima delle ore 8 e dopo le ore 12, nonché prima
delle ore 15 e dopo le ore 18;
- modificare le targhette delle porte e delle cassette delle lettere al
fine di mantenere la loro uniformità.

I valori proporzionali delle singole proprietà costituenti il condominio sono indicati in millesimi nelle tabelle allegate al presente Regolamento.

La quota di proprietà delle parti comuni di ciascun condominio è proporzionata al valore delle unità immobiliari di sua proprietà in millesimi.

**QUOTE DELLE SINGOLE PROPRIETA' DI CONDOMINIO
E LORO TRASFERIMENTO**

Art. 19

I divieti di cui al presente articolo, avendo lo scopo di conferire al complesso, residenze confortevoli e decorose, hanno carattere reale e pertanto la loro trascrizione ne renderà obbligatorio il rispetto da parte di tutti i partecipanti al condominio.

- 5 — divieto di modificare la sistemazione delle aiuole del manto verde, dei vialetti pedonali, degli ingressi e di apportare mutamenti alle coltivarioni e piantagioni esistenti;
- 6 — divieto di erigere recinzioni, salvo le siepi esistenti e delimitanti i giardini attribuiti ai singoli condomini;
- 7 — divieto di arrecare danno alle zone verdi, ai giardini, alle piante ed ai cespugli, nonché di raccogliere fiori;
- 8 — divieto di parcheggiare o comunque di far sostare automazzi, cicli e motocicli su strade e spazi che non siano quelli destinati a parcheggio;
- 9 — divieto di lasciar giocare i bambini al di fuori delle apposite zone ed oltre gli orari che verranno prescritti;
- 10 — divieto di arrecare danno o molestia agli altri partecipanti al condominio;
- 11 — divieto di arrecare disturbo con il rumore provocato da macchine o motocicli e dai loro tubi di scappamento;
- 12 — ogni condominio è tenuto ad eseguire tempestivamente le riparazioni ordinarie e straordinarie dei locali e cose di sua proprietà, con particolare riguardo alle opere o cose visibili all'esterno o visibili dalle parti comuni del condominio, che dovranno essere perciò conservate in ottimo stato di manutenzione, nonché delle opere o cose la cui mancata o tardiva riparazione possa danneggiare altri condomini o parti comuni degli edifici, compromettere la stabilità di questi ultimi oppure alterarne il decoro architettonico;
- 13 — ciascun condominio è obbligato a dare sollecita comunicazione all'Amministratore di qualsiasi danno o guasto che, per qualsiasi ragione, si dovesse verificare nei propri locali (che possa costituire motivo di danno alla proprietà comune o a quella degli altri condomini) o alle parti comuni.

Le spese dello stipulando atto di permuta, annesse e connesse e dipendenti, sono a carico di tutti i partecipanti al condominio in proporzione alle quote di rispettiva proprietà quali risultano dalla allegata tabella millesimale; come pure sono a carico di tutti i partecipanti al condominio le spese per adibire ed attrezzare il terreno acquistato a titolo di permuta dal Comune e destinato a zona di parcheggio nonché tutte le spese per la sua conservazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le rispettive quote millesimali.

Il terreno come sopra acquistato a titolo di permuta dal Comune di San Vincenzo sarà destinato a posteggio condominiale così suddiviso: — n. 12 posteggi saranno destinati ad uso esclusivo tra i proprietari delle unità immobiliari ricomprese nel complesso residenziale e privi di posto macchina;

— gli ulteriori posteggi a servizio di tutto il condominio, compreso i proprietari dei posti macchina al coperto.

A tal scopo vengono conferiti alla Società mandataria tutti i più ampi poteri compresi quelli di esattamente descrivere i beni permu-

tandi, indicarne il valore ai fini fiscali, stipulare i patti, le clausole e le condizioni opportune o necessarie, rinunciare alla ipoteca legale, assumere le spese dell'atto stipulando.

A tal scopo vengono conferiti alla Società mandataria tutti i più ampi poteri compresi quelli di esattamente descrivere i beni permu-

Tutti i condomini, al fine di permettere l'allargamento della carreggiata stradale della Via S. Caterina mediante la utilizzazione di una striscia di terreno condominiale in fregio alla detta via che di fatto è già occupato dallo ampliamento di cui trattasi, con la accettazione del presente regolamento conferiscono speciale mandato alla « Costruzioni La Piana di Francesco Casamassima & C. - Società in Accomandita Semplice » con sede in Genova, affinché la stessa società, agendo in rappresentanza di tutti i condomini ed eventualmente anche in corso con se medesima per la residua quota di sua proprietà, stipuli con il Comune di San Vincenzo un atto di permuta in virtù del quale il Condominio trasferirà al Comune la striscia di terreno destinata ad ampliamento della sede stradale della Via S. Caterina ed il Comune trasferirà al condominio un piccolo appezzamento di terreno da destinare a zona di parcheggio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 35

Tutti i partecipanti al condominio, con l'accettazione del presente regolamento danno ampio ed irrevocabile mandato, anche nell'interesse del-
 la stessa mandataria per la residua quota di sua proprietà, alla « Co-
 struzioni La Piana di Francesco Casamassima & C. - Società in Acco-
 mandita Semplice » con sede in Genova, con promessa fin da ora di
 rato et valido.

ego- del- Co- cco- r di
car- una to è del
ioni dita
c in
con- puli
uale
i ad
lune
esti-
più
mu-
le e
, as-
lune
/iso:
rtari
le e
so i
se e
pro-
alle-
teci-
qui-
ggio
lma-

EFFICACIA DELLE NORME DEL REGOLAMENTO

Art. 36

Le norme del presente regolamento sono vincolanti per tutti i proprietari di unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato « Etruria Residence - Palazzina Randa » ed insistente sul lotto « T-3 » del Piano di Lottizzazione, loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e si considerano come facenti parte integrante e sostanziale di tutti gli atti portanti il trasferimento di diritti reali o la cessione in locazione.

Art. 37

DISPOSIZIONI RICHIAMATE

In mancanza di espresse disposizioni dettate dal presente regolamento sono applicabili le norme del Codice Civile e relative disposizioni di attuazione in materia di comunione e di condominio degli edifici se ed in quanto siano compatibili con la ratio che ha dettato la redazione del presente regolamento e che può essere ricostruita interpretando comparatamente tutte le fonti di regolamentazione del complesso residenziale condominiale con il suo stato di fatto, strutturale ed architettonico.

Art. 38

MODIFICAZIONE DEL REGOLAMENTO

L'assemblea condominiale può modificare il regolamento di condominio, con le maggioranze prescritte avendone ottenuto in precedenza l'approvazione dal Comune di San Vincenzo.