

PORTO TURISTICO DI CECINA

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PROVVISORIO (del comprensorio finora
realizzato su aree di proprietà esclusiva del PdC)

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Cose comuni e/o di semplice utilizzo comune.

Art. 1 - Consistenza e caratteri del comprensorio condominiale
finora realizzato

Il presente Regolamento si riferisce al Porto Turistico di Cecina (in appresso anche "PdC") e disciplina i rapporti fra i titolari delle unità immobiliari (posti barca e posti auto scoperti o box auto) e le relative parti comuni e/o di semplice utilizzo comune del porto medesimo, quali risultano dalla realizzazione finora effettuata dalla Società Porto di Cecina SpA (quale Soggetto Attuatore) sulle aree di sua proprietà in base al relativo permesso di costruire (Titolo abilitativo n. 1 rilasciato dal Comune di Cecina il 27 gennaio 2012) e nella riferibilità diretta, nel suo insieme, alla Concessione Demaniale Marittima della durata di anni 50 (cinquanta) di cui all'atto del Segretario Comunale n. 10.708 del 27 ottobre 2011 in base alla quale altri posti barca e posti auto saranno realizzati sulle aree oggetto di tale concessione da cedersi in godimento a soci o a terzi.

Ai fini del presente regolamento, sono considerati titolari di parti comuni i singoli aventi diritto, sulla base di un rego-

Allegato 6)

all'atto

Rep. N° 18786

Racc. N° 11472

lare titolo di acquisto, delle unità immobiliari del complesso posto all'interno del Porto di Cecina (posti barca e correlativi box o posti auto scoperti) nella darsena e nelle contigue aree private interne di proprietà della PdC.

Il presente regolamento sarà successivamente esteso, dopo la edificazione, con le limitazioni, condizioni e/o riserve risultanti dai titoli di acquisto del diritto di godimento, ai singoli utilizzatori dei posti barca e posti o box auto ubicati nell'area demaniale del Porto di Cecina, oggetto della Concessione Demaniale sopra citata, che dovessero utilizzare le strutture e le parti comuni o di semplice uso comune come individuate nel successivo art. 2 del presente Regolamento.

In base agli specifici mandati conferiti nei contratti di vendita e/o di concessione in godimento delle singole unità immobiliari, le integrazioni e modifiche al presente regolamento rese necessarie dall'avanzamento dei lavori all'interno del porto con il completamento di ulteriori unità immobiliari, saranno apportate direttamente dalla PdC e portate alla conoscenza e alla successiva approvazione dei condomini nella prima assemblea utile di condominio.

Art. 2 - Beni comuni e beni di proprietà del PdC concessi, anche provvisoriamente, in uso comune ai condomini.

1.- Sono beni comuni ai titolari dei posti barca ubicati nella darsena privata interna e nella adiacente area di proprietà della P.d.C. nonché dei relativi posti o box-auto,

con le condizioni e/o riserve eventualmente derivanti dal titolo di acquisto: a) nei box auto: i muri portanti, le facciate, i solai, le strutture dei manti di copertura e le relative impermeabilizzazioni; b) in generale, per tutte le unità immobiliari: i percorsi pedonali adiacenti alle banchine, i pontili e gli accessi ai singoli ormeggi, con precisazione che i pontili e gli accessi agli ormeggi saranno in comune fra i soli posti barca che ne sono serviti: 2.- Sono invece di proprietà esclusiva della PdC ma da questa concessi in semplice uso o godimento comune ai condomini, con i limiti temporali e con le riserve di successive eventuali modifiche, limitazioni e/o soppressioni (deliberate dalla PdC ai fini di un progressivo e razionale completamento della struttura portuale), limiti e riserve che saranno specificamente indicati e accettati nei titoli di provenienza:

- i servizi igienici, i locali tecnici e gli stessi impianti e i servizi comuni in essi posizionati, le strutture di accesso alle parti comuni;
- l'impianto elettrico e d'illuminazione delle parti comuni, la rete idrica fino al punto di derivazione a servizio delle singole unità immobiliari o gruppi di unità immobiliari;
- la rete di fognatura delle acque nere e bianche, i manufatti e gli impianti interrati anche per la raccolta di acque dolci, le insegne identificative del complesso.

Sono inoltre di semplice uso o godimento comune, sempre con

i limiti anche temporali e con le riserve (risultanti dai titoli di acquisto) di successive eventuali modifiche, limitazioni e soppressioni deliberate dalla PdC ai fini di un razionale progressivo completamento della struttura portuale:

i) le aree destinate a verde nel progetto di costruzione del Porto, con oneri di manutenzione ordinaria a carico degli utilizzatori; ii) e in genere tutte le parti necessarie all'uso comune secondo le indicazioni, anche analogiche, contenute nel disposto di cui all'art. 1117 del Codice Civile.

Sono infine in condominio fra i singoli fabbricati costituenti i posti auto coperti, se il contrario non risulta dal titolo, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che sono suscettibili di godimento separato, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei singoli utenti o gruppi di utenti, quali le scale e relative illuminazioni, limitatamente alle unità da loro servite, così come l'area di viabilità a servizio dei box e dei posti auto.

Le entità delle rispettive quote comuni dei singoli partecipanti al condominio saranno espresse in decimillesimi e risulteranno dalla tabella per valore che sarà allegata al Regolamento di Condominio definitivo.

CAPO II - Obblighi e diritti dei Condomini sulle cose comuni o di semplice uso o godimento comune.

Art. 3 - Modificazioni delle cose comuni o di uso godimento co-

mune.

Nessun condomino può eseguire lavori, di qualunque genere, alle parti comuni o di uso comune, sia si tratti d'innovazioni sia di semplici modificazioni nell'interesse del condominio, senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale o, in via d'urgenza, dell'Amministratore del Condominio, salvo ratifica nella prima assemblea successiva o in assemblea appositamente convocata nei trenta giorni successivi, in casi di particolare importanza .

L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate e il risarcimento dei danni arrecati. Solo qualora i lavori eventualmente eseguiti da un condomino, fossero riconosciuti necessari dall'amministratore e/o dall'assemblea condominiale, il rimborso della relativa spesa sarà effettuato dal condominio, purché si dimostri che la stessa è stata effettuata in buona fede.

Al condomino che avesse eseguito lavori inequivocabilmente necessari e urgenti spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni e comunque ogni ulteriore spesa non ritenuta strettamente necessaria all'esecuzione dei lavori. Per le spese voluttuarie eseguite da un condomino, sia pure in buona fede ma senza l'autorizzazione dell'assemblea, non spetta alcun rimborso.

Art. 4 - Opposizione ai lavori dei singoli Condomini sulla cosa comune o di uso comune.

Quando le opere di cui all'articolo precedente fossero già state iniziate da un condomino o da un gruppo di essi, l'opposizione scritta dell'Amministratore importa l'obbligo della loro sospensione, fermo restando l'obbligo della rimessione in pristino delle cose modificate e il risarcimento danni.

Art. 5 - Manutenzione, ispezione e lavori nelle aree o nei locali di utilizzo esclusivo.

Ogni condomino è obbligato a eseguire, nelle unità immobiliari di suo utilizzo esclusivo quelle riparazioni la cui omissione possa danneggiare gli altri condomini o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore, l'immagine e il decoro dell'insieme. Ogni condomino, a richiesta dell'Amministratore e previo preventivo avviso, deve altresì consentire che all'interno delle unità immobiliari di suo utilizzo esclusivo si proceda, con i dovuti riguardi, a ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni e nell'interesse del condominio e/o di singoli condomini, salvo il diritto alla rivalsa per i danni eventualmente arrecati.

Qualora si tratti di lavori di manutenzioni di componenti nautiche legate al posto barca di proprietà (a titolo di esempio: finger, colonnina di erogazione servizi, porzione del pontile galleggiante di proprietà, etc) si dovrà procedere con l'intervento della PDC che provvederà ai lavori ribaltandone il costo al condomino.

CAPO III - Riparto di spese

Art. 6 - Contributo alle spese e ai servizi comuni

Le spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle cose comuni e di semplice utilizzo comune, e quelle sostenute per l'erogazione dei servizi comuni, saranno ripartite fra i condomini in misura proporzionale al valore dell'immobile in uso a ciascuno di essi e indicate nella tabella millesimale che sarà allegata al Regolamento di Condominio definitivo o, se destinate a servire i condomini in misura diversa, in ragione dei valori di tale tabella in rapporto al gruppo di unità collegate al servizio relativo o secondo le disposizioni dei successivi articoli del presente Regolamento.

Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo delle spese mediante abbandono o rinuncia alla comproprietà e all'utilizzo delle cose comuni o di semplice uso comune.

E' vietata, e quindi priva di effetti, la rinuncia anche parziale all'utilizzo di qualsiasi servizio comune.

In ordine alla ripartizione delle spese relative alla erogazione dei servizi comuni, nelle more della approvazione, a costruzione ultimata del Porto, del Regolamento definitivo e delle relative Tabelle Millesimali, si farà riferimento per l'esercizio 2016 in corso e comunque fino a modifica o revoca, alla Tabella denominata "CANONE ANNUO SERVIZI PORTUALI" ben nota a tutti gli utenti e da essi accettata che si allega sotto la lettera "A".

Art. 7 - Contributi alle spese per le cose di proprietà comuni indivisibili

Tutti i condomini devono contribuire alle spese necessarie per conservare o mantenere in condizioni di comodità e decoro le cose comuni, oltre che alle spese necessarie alle opere d'innovazione riguardanti le parti comuni deliberate dall'assemblea a norma dell'art. 1120 del C.C. e a quelle per l'assicurazione e per l'amministrazione delle stesse.

Ciascun condomino deve contribuire alle spese di cui al comma precedente in proporzione del valore delle rispettive quote di comproprietà espresse in decimillesimi, e , provvisoriamente, in base alla Tabella citata nel precedente articolo 6..

Art. 8 - Contributo alle spese per le cose di proprietà comuni divisibili rispetto alla totalità del condominio

I condomini devono contribuire, secondo i relativi criteri di ripartizione sopra e anche più oltre precisati, alle spese necessarie alla conservazione e al miglior uso e godimento delle cose comuni o di semplice uso comune, oltre che alle spese relative ai servizi comuni divisibili come indicato nel precedente art. 7, quali gli oneri per l'illuminazione, pulizia, manutenzione delle medesime.

Art. 9 - Ripartizione delle spese

Le spese per la pulizia, gli spurghi, l'illuminazione, la sorveglianza, la manutenzione delle aree destinate a verde e la viabilità, le assicurazioni e in genere tutte le spese relati-

ve alla manutenzione/gestione delle strutture di uso comune saranno ripartite secondo le tabelle che saranno allegate al Regolamento di Condominio definitivo e, provvisoriamente, dalla Tabella citata al precedente articolo 6.

I consumi di energia elettrica e di somministrazione di acqua potabile saranno addebitati in base ai consumi che saranno rilevati dagli appositi misuratori.

I consumi di energia elettrica relativi all'illuminazione delle parti comuni saranno ripartiti in base alla relativa tabella che sarà allegata al Regolamento definitivo e- provvisoriamente- dalla "Tabella" citata al precedente art. 6.

Art. 10 - Quote condominiali

Per supplire alle spese di cui agli articoli precedenti i condomini dovranno versare anticipatamente all'Amministratore, in due rate semestrali anticipate, la quota afferente a ciascuna unità immobiliare in proporzione al presunto fabbisogno e alle quote di compartecipazione espresse attraverso i meccanismi di calcolo di cui al presente Regolamento provvisorio e al Regolamento definitivo secondo la previsione di spesa stabilita dall'Amministratore e calcolata in base alle necessità del condominio.

E' previsto e dovuto un fondo cassa di liquidità permanente pari al 5% del preventivo medio annuale di spesa.

Potranno inoltre essere richiesti dall'Amministratore ulteriori versamenti che si rendessero necessari, secondo le esigenze

economiche connesse alla necessità di garantire l'erogazione dei servizi o che saranno deliberati dall'assemblea condominiale.

I condomini dovranno eseguire i pagamenti delle quote condominiali sul conto corrente indicato dall'Amministratore e afferrante alla gestione del condominio, entro 15 giorni dalla richiesta dell'Amministratore stesso. In difetto, l'Amministratore potrà promuovere le opportune azioni legali contro i condomini morosi che dovranno pagare gli oneri di ritardato pagamento, inclusi gli interessi al tasso legale.

Entro i termini previsti dalla legge, l'amministratore convocherà l'assemblea dei condomini per l'approvazione del consuntivo di competenza e per le eventuali indicazioni integrative degli stanziamenti di previsione da questi ipotizzati all'inizio dell'esercizio.

Art. 11 - Divieti

E' vietato:

- a) destinare i posti barca e i box-auto o posti auto ad uso deposito di materie pericolose, infiammabili ed emananti esalazioni sgradevoli e comunque nei limiti espressamente previsti dal titolo di utilizzo;
- b) occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie, gli spazi e la viabilità di uso comune o di semplice uso comune, salvo quanto previsto in deroga.

c) occupare il posto barca di proprietà con mezzi o altri oggetti galleggianti che non rispettino il regolamento portuale e comunque non in linea con quanto previsto in merito alle regole di navigazione in ambito portuale dal codice della navigazione.

d) occupare le aree comuni, di semplice uso comune e/o le aree private dei pontili galleggianti e degli altri accessi marittimi con oggetti di qualsiasi natura senza la preventiva autorizzazione rilasciata dalla società di gestione del porto.

Art. 12 - Obblighi particolari del Condomino - utilizzatore

Ogni condomino deve notificare all'Amministratore il proprio domicilio; in difetto, s'intenderà domiciliato, agli effetti del presente Regolamento, presso l'Amministratore del condominio.

In caso di trasferimento del diritto di utilizzo il Condomino è tenuto:

a) a comunicare, tempestivamente, all'Amministratore le generalità del nuovo utilizzatore;

b) a far conoscere al nuovo utilizzatore il contenuto del presente Regolamento e/o di quello definitivo con le relative tabelle millesimali.

Il condomino subentrante è tenuto solidalmente col predecessore al pagamento dei contributi e delle quote condominiali. I contributi versati dai condomini nel fondo comune non sono ripetibili. In caso di subentro di altro utilizzatore, le parti

interessate provvederanno, esclusivamente fra loro, all'eventuale conguaglio e nulla potrà essere richiesto al condominio.

Art. 13 Recapiti e rintracciabilità

Ogni condomino o locatario che si assenta per un periodo superiore alle 72 ore è tenuto a comunicare il suo recapito a persona di fiducia o all'Amministratore stesso, così che in caso di necessità sia possibile intervenire per riparazioni di eventuali guasti che arrechino danno sia ai singoli condomini e/o alle parti comuni.

CAPO IV - Assicurazione

Art. 14 - Assicurazione della struttura

L'intero comprensorio sarà assicurato con polizza "globale fabbricati" integrata con gli elementi connessi alla tipologia del complesso immobiliare.

TITOLO 2 - AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art. 15 - Organi di rappresentanza e di Amministrazione

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del condominio sono:

- L'Amministratore

- L'Assemblea

E' previsto come organo consultivo (salvo i mandati deliberati dall'Assemblea) il Consiglio dei referenti dei condomini.

CAPO I - L'AMMINISTRATORE

Art. 16 - Nomina dell'Amministratore

L'assemblea, con deliberazioni approvate dalla maggioranza de-

gli intervenuti titolari delle singole unità costituenti la struttura e rappresentanti almeno la metà del valore del comprensorio (sia in prima sia in seconda convocazione) nomina un Amministratore scelto fra professionisti del comparto di provata competenza ed esperienza, o una società di gestione di pari caratteristiche.

Il primo amministratore è nominato dalla Porto di Cecina SpA.

L'Amministratore dura in carica di anno in anno, salvo "prorogatio", fino a che l'assemblea dovesse procedere alla nomina di altro amministratore.

L' Amministratore può essere revocato in ogni tempo con le modalità previste dall'art. 1129 C.C.

L'Amministratore può farsi coadiuvare da persona di sua fiducia nell'adempimento del proprio ufficio, sotto la sua responsabilità.

L'Amministratore deve alla fine di ogni esercizio, nei tempi previsti dalla legge, rendere il conto della sua gestione all'assemblea.

Art. 17 - Funzioni e compenso dell'Amministratore

L'Amministratore esegue le delibere adottate dall'assemblea e garantisce l'erogazione dei servizi comuni sostenendo, per conto del condominio, le spese ordinarie e straordinarie necessarie per il funzionamento dei servizi comuni.

All'uopo egli compila un preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e determina la ripartizione delle spese fra i

condomini in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento; salvo delibere di assemblea appositamente convocata per gravi motivazioni, i condomini sono tenuti al pagamento delle quote condominiali così definite e così come precisato dal presente Regolamento, entro 15 giorni dalla richiesta pervenuta da parte dell'Amministratore. Ciascun condomino è tenuto a versare la quota di contributo destinata a costituire il fondo comune di liquidità di cui al precedente art. 10.

All'Amministratore spetta il compenso previsto dalle tariffe professionali comunemente in uso o stabilito con deliberazione dall'assemblea. Tale compenso è prelevato dal fondo comune di cui all'art. 10 del presente Regolamento, in modo che vi partecipino tutti i condomini in rapporto al valore delle singole unità oggetto di utilizzo.

Art. 18 - Compiti dell'Amministratore

L'Amministratore oltre ai doveri, diritti e obblighi connessi al proprio ufficio e a quanto previsto dal presente Regolamento, ha legittimazione attiva e passiva in giudizio nell'interesse del condominio e provvede:

- a) all'esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea e ad assicurare l'osservanza del regolamento;
- b) alla riscossione delle quote condominiali e delle contribuzioni, alla riscossione e all'erogazione delle indennità di assicurazione e al pagamento delle spese di gestione alle rispettive scadenze;

c) a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei relativi servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

d) agli atti che abbiano in scopo la conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni del comprensorio.

L'Amministratore non può di norma eseguire riparazioni straordinarie di rilevante entità salvo che, d'intesa con la Concessionaria principale " PDC", esse non abbiano carattere urgente e inderogabile, fermo restando altresì l'obbligo di comunicare notizie sui fatti alla prima assemblea condominiale.

Art.19 - Obbligatorietà delle norme

Le norme del presente Regolamento hanno carattere vincolante e sono obbligatorie per tutti i condomini, salvo il ricorso da parte del condomino che si ritenga leso, alla prima assemblea ordinaria utile.

Tutti i reclami riferiti all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 20 - Atti e documenti per l'amministrazione del condominio

L'amministrazione deve provvedere alla tenuta:

- a) del registro dei verbali dell'assemblea di condominio;
- b) di un elenco degli utilizzatori con le loro generalità e l'indicazione del domicilio e delle residenze.

Art. 21 - Chiusura dell'esercizio finanziario e liquidazione

delle quote

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno, inteso come periodo di 12 mesi, anche non solare. La somma risultante a debito dei singoli condomini dovrà essere corrisposta entro 15 giorni dalla relativa comunicazione dell'Amministratore mentre quella a credito sarà trattenuta in conto esercizio futuro.

Art. 22 - Rappresentanza legale

L'Amministratore ha la rappresentanza legale del condominio a norma dell'art. 1131 del Codice Civile e dell'art. 20 del presente Regolamento

CAPO II

Art. 23 - Convocazione dell'Assemblea

L'assemblea dei condomini si riunisce in via ordinaria alla fine di ogni esercizio, nei tempi previsti dalla legge, per l'esame e l'approvazione del rendiconto e delle eventuali variazioni a posteriori del bilancio preventivo e dell'annesso progetto di ripartizione predisposto dall'Amministratore e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuta richiesta scritta e motivata da tanti condomini che rappresentino almeno il 30% del valore del complesso immobiliare.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata o altro mezzo idoneo a comprovare la ricezione (fax, e-mail, telegramma) almeno 5 giorni prima della data fissata per

l'assemblea stessa. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alle deliberazioni dell'assemblea e della data fissata per l'adunanza in seconda convocazione che deve essere fissata in un giorno, successivo alla prima, ma non oltre dieci giorni dalla medesima.

Art. 24 - Formalità preliminari dell'assemblea

I partecipanti all'assemblea dei condomini nomineranno di volta in volta un Presidente e un Segretario scegliendoli fra i partecipanti al condominio. Il Segretario potrà essere lo stesso Amministratore o un terzo.

Art. 25 - Diritto di voto e di delega

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio con delega scritta eventualmente posta anche in calce all'avviso di convocazione ricevuto; La delega dovrà essere esibita all'inizio dell'assemblea.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà individuale a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati; in difetto il rappresentante comune sarà individuato tramite sorteggio dal Presidente dell'assemblea.

I singoli condomini devono astenersi dal partecipare a deliberazioni che abbiano per oggetto cose e servizi alla cui conservazione e gestione non abbiano interesse o per i quali esi-

stano rapporti di fornitura o di lavoro fra essi e il condominio.

L'osservanza di eventuali norme su riserve di voto a favore degli inquilini sarà a carico dei singoli condomini interessati.

Art. 26 - Validità della costituzione dell'assemblea

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i 2/3 del valore dell'intero e i 2/3 dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'intero.

Se l'assemblea di prima convocazione non può deliberare per mancanza del numero, la deliberazione presa nell'assemblea di seconda convocazione è valida se porta un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'Amministratore e le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dall'attribuzione dell'Amministratore medesimo e le deliberazioni che concernono la ricostruzione delle unità immobiliari o le riparazioni straordinarie di particolare gravosità e non urgenti devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 del C.C. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni

previste dal primo comma dell'art. 1120 del C.C. devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i 2/3 del valore dell'intero.

L'assemblea non può deliberare se non consta che a tutti i condomini sia stata inviata la convocazione nei modi previsti all'art. 23 secondo comma.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata della medesima.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata ai giorni successivi, entro dieci giorni, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la regolarità della costituzione dell'assemblea o della sua capacità di deliberare.

Art.27 - Verbale dell'assemblea

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale, il quale deve contenere esclusivamente una sintesi delle deliberazioni adottate e non già la trascrizione degli interventi dei condomini. Il verbale deve indicare:

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) il cognome dei condomini intervenuti e rappresentati, con l'indicazione dei millesimi di relativa competenza;
- c) la scelta del Presidente e del Segretario e la constatazione della regolarità dell'assemblea;

d) il testo delle deliberazioni prese;

e) qualunque dichiarazione di cui si chieda l'inserzione, purché autorizzata con motivazione dal Presidente;

Il verbale deve essere scritto nel corso dell'assemblea, nell'apposito registro e deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

La comunicazione delle deliberazioni assunte dall'assemblea ai condomini, ai sensi dell'art. 1137 del C.C., deve farsi a cura dell'Amministratore al domicilio dichiarato, a mezzo lettera raccomandata o tramite altro mezzo stabilito dall'Amministratore purché idoneo a comprovarne la ricezione nel rispetto della normativa vigente.

Art.28 - Attribuzioni dell'assemblea

L'assemblea delibera:

a) sulla gestione e sulle modalità di erogazione dei servizi comuni, purché nell'ambito di quanto prescritto dal presente Regolamento;

b) sulla nomina dell'Amministratore purché non in carica in prorogatio per precedente delibera;

c) sulla revoca dell'amministratore da effettuarsi con la maggioranza di cui all'art. 1136, 2° comma, del Codice Civile;

d) sulla designazione di referenti con poteri consultivi.

Spetta inoltre all'assemblea di deliberare su ogni altro eventuale argomento riguardante l'amministrazione, la conservazione e il godimento delle cose comuni, salvo quanto stabilito

dal presente Regolamento.

Art.29 - Obbligatorietà delle deliberazioni prese dall'assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatori anche per le minoranze dissenzienti e per gli assenti.

Art. 30 - Condomini morosi

In caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un trimestre, l'Amministratore è autorizzato a sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni, che sono suscettibili di godimento separato. Tutto ciò senza pregiudizio per gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento, quali l'applicazione degli interessi di mora pari al tasso legale maggiorato di cinque punti entro comunque i limiti di legge.

Le somme a tale titolo introitate andranno a incrementare il fondo cassa.

Art. 31 - Regolamento definitivo -Tabelle millesimali.

Il presente "Regolamento provvisorio" potrà essere aggiornato e modificato per sopravvenute esigenze legate alla progressiva ultimazione delle altre unità immobiliari all'interno del Porto e infine sarà sostituito dal "Regolamento di Condominio definitivo", con allegate le Tabelle Millesimali in precedenza richiamate, il tutto a cura della società "Porto di Cecina SpA", quale Soggetto Attuatore e sulla base delle deleghe ad

essa conferite dai titolari delle unità immobiliari nei relativi contratti di acquisto, una volta ultimata la costruzione del Porto in conformità del richiamato titolo abilitativi e della Convenzione con il Comune.

Il Regolamento definitivo sarà quindi sottoposto alla approvazione dell'Assemblea di Condominio nella prima riunione utile.

Unitamente al Regolamento di Condominio definitivo sarà approvato dal Soggetto Attuatore - PdC, il "Regolamento di Gestione del Porto" da sottoporre alla approvazione del Comune di Cecina e dell'Autorità Portuale.

Le tabelle, espresse in decimillesimi, da allegarsi al Regolamento di Condominio definitivo saranno quindi:

Tabella "A" per la quota di partecipazione del gruppo "posti barca".

Tabella B) per la quota di partecipazione del gruppo parcheggi coperti e scoperti veicoli

Tabella C, per i Beni comuni a "gruppi di condomini" (pontili e aree di accesso)

Nelle more della approvazione delle suddette Tabelle Millesimali, che potrà avvenire soltanto a completa ultimazione del Porto, si allega al presente Regolamento provvisorio, sotto la lettera A), la Tabella denominata " CANONE ANNUO SERVIZI PORTUALI" già ben nota a tutti gli utenti, ai fini di una equa ripartizione delle spese relative alla erogazione dei

servizi comuni per l'esercizio 2016 in corso e comunque fino a
sua modifica o revoca da parte del Soggetto Attuatore e/o
dalla società incaricata della Gestione del Porto.

Manu' Mettes
Puro
J. L. L.



[illegible]

CECINA SERVIZI PORTUALI SRL**T A R I F F E 2016****canone annuo servizi
portuali**

Cat. Di Lungh	Lungh FT DA mt	Lungh FT A mt	Z
			PB di proprietà
			Canone ANNUO Servizi Portuali
8	7,51	8,40	1.129
9	8,41	9,45	1.377
10	9,46	10,50	1.653
11	10,51	11,55	1.963
12	11,56	12,60	2.303
13	12,61	13,65	2.669
14	13,66	14,70	3.076
15	14,71	15,75	3.510
16	15,76	16,80	3.968
17	16,81	17,85	4.469
18	17,86	18,90	4.992

Massimo Pizzetti
Amministratore Delegato

