

numero di persone superiore a quello dei posti letto previsti, in caso contrario l'Amministrazione Condominiale è autorizzata ad allontanare immediatamente gli occupanti in eccesso; gettare nei vasi W.C. materie ed oggetti che possano intasare le condotte di scarico (le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, condutture o altro, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, si intendono a carico di chi li avrà provocati, nel caso di mancata individuazione del responsabile; dette spese saranno a carico dei possibili responsabili del danno).

Per ciò che riguarda l'utilizzo delle Strutture comuni e di quelle di uso comune, è vietato: Ingombrare gli spazi comuni con bagagli; Utilizzare gli spazi comuni e quelli in uso in modo diverso da quello connesso alla loro destinazione o stabilito dall'Amministrazione del Condominio; Utilizzare cicli e motocicli all'interno del Residence; Produrre rumori molesti tramite apparecchi radiotelevisivi, registratori, strumenti musicali o altro; un particolare silenzio deve essere osservato dalle ore 24,00 alle ore 08,00 e dalle ore 14,00 alle ore 16,00; Utilizzare la piscina e gli spazi in uso al di fuori degli orari stabiliti ed in maniera diversa rispetto a quanto previsto nell'apposito regolamento.

La violazione di qualsiasi delle norme previste per l'utilizzo delle Unità abitative, delle Strutture comuni e di quelle in uso comporta una sanzione variabile da euro 50 a euro 200, oltre all'eventuale risarcimento dei danni.

13. AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE

La gestione, l'amministrazione, la manutenzione e le eventuali riparazioni delle Unità sono affidate alla **GARDENIA IMMOBILIARE S.R.L.**, con sede in Ugento (LE), via Roma 38, capitale sociale €. 80.000,000 (euro 41.316,55) interamente versata, iscritta al n.LE035-15181 del Registro delle Imprese di Lecce, p. I.V.A. 02554180758, che svolge anche la funzione di Amministratore del Condominio e delle Comuni.

Segnatamente la **GARDENIA IMMOBILIARE S.R.L.**, dovrà: Assicurare e garantire la manutenzione ordinaria, il buon funzionamento ed il mantenimento in efficienza dell'intero complesso condominiale, delle sue pertinenze, nonché dei beni, dei servizi e degli impianti di proprietà comune o concessi in uso: Provvedere alla manutenzione straordinaria degli stessi beni, servizi ed impianti nonché delle parti di proprietà esclusiva visibili dall'esterno (facciate, balconi, infissi) in quanto facenti parte, dal punto di vista estetico, del sistema urbanistico delle Unità, previa richiesta di autorizzazione all'Assemblea; Fissare norme e modalità d'uso dei servizi e delle parti comuni ove non siano determinate dal Regolamento; Curare i rapporti con i terzi proprietari dei beni o fornitori di servizi di cui possono beneficiare i condomini; Rappresentare attivamente e passivamente anche in giudizio il Condominio; Provvedere alle piccole manutenzioni, riparazioni e sostituzioni per tutte le Unità a godimento turnario; Provvedere alla ripartizione delle spese generali e di quelle particolari attinenti le singole Unità abitative; Provvedere all'incasso dei contributi

per i servizi comuni, per i consumi individuali nonché al recupero degli eventuali danni. L'Amministratore rimane in carica a tempo indeterminato salvo espressa revoca da parte di tanti multiproprietari le cui quote rappresentino almeno 2/3 dei millesimi, la **GARDENIA IMMOBILIARE S.R.L.**, è tenuta a convocare l'Assemblea per decidere la nomina di un nuovo Amministratore.

Il concorso dei multiproprietari nell'Amministrazione si esplica, in ogni caso, attraverso la partecipazione alle assemblee per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione e con la nomina, la riconferma o la revoca dell'Amministratore.

14. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Sono altresì garantiti dalla Società Venditrice e ritenuti necessari ed irrinunciabili, in relazione alla natura e alla destinazione turistico alberghiera del Residence, alcuni Servizi comuni quali: Ricevimento, per la consegna e riconsegna degli appartamenti; Portineria e pulizia delle parti comuni e di quelle in uso del Residence; Controllo dei danni dipendenti dall'uso delle Unità e dei mobili di pertinenza delle stesse; Magazzinaggio scorte; Servizio telefonico con centralino automatico; Manutenzione ordinaria delle Unità abitative delle relative pertinenze e delle Strutture comuni, comprese le riparazioni e sostituzioni, all'interno delle Unità; Onere dell'amministrazione e spese relative; Pagamenti delle utenze delle Unità abitative (acqua, luce, fognatura, canone TV, ecc.); Stipulazione dell'assicurazione dei Residence; Imposta per il servizio raccolta rifiuti; Servizio di sicurezza e guardiana; Cura delle aree destinate a verde.

Si precisa che i Servizi forniti ai singoli multiproprietari sono: Pulizia delle Unità abitative ad ogni cambio periodico; Lavaggio della biancheria; Animazione; Miniclub; Parco giochi; Servizio Piscina ed eventuale Servizio Mare.

Le spese per i servizi forniti nella stagione 2004, sono le quote riportate nella seguente tabella, riferite al periodo e per persona, con un minimo di numero quattro posti letto previsti nell'unità acquistata dal multiproprietario:

dal 01.06.2004	al 10.07.2004	euro 47,28
dal 10.07.2004	al 31.07.2004	euro 61,98
dal 31.07.2004	al 21.08.2004	euro 76,69
dal 21.08.2004	al 28.08.2004	euro 61,98
dal 28.08.2004	al 11.09.2004	euro 47,28

Supplementi facoltativi:

Culla e Mezza pensione, da richiedere prima dell'arrivo, secondo i prezzi del listino in corso de "La Giurlita".

Le spese per la manutenzione straordinaria ed eventuale riparazione del Residence, saranno calcolate utilizzando specifiche tabelle millesimali.

aggiornato a febbraio 2004



ALBACHIARA®
vacanze in multiproprietà



Residence Affiliato n. 7460

'REGOLAMENTO MULTIPROPRIETÀ'



La Giurlita
HOTEL RESIDENCE CLUB

Gentile Cliente,

di seguito, ai sensi dell'art.2 Decreto Legislativo 9 novembre 1998 n.427, troverà le informazioni relative alla Residenza Turistico Alberghiera "La Giurlita" che le consentiranno di meglio conoscere, sotto ogni profilo, la ns. iniziativa immobiliare e poter quindi consapevolmente procedere all'acquisto.

La GARDENIA IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Ugento (LE), via Roma 38, capitale sociale €. 80.000.000, pari ad euro 41.316,55, interamente versato, iscritta al n. LE035-15181 del Registro Imprese di Lecce, p. I.V.A. 02554180758, è proprietaria di lotti edificatori identificati nel NCEU del Comune di Ugento al foglio 102 particella 471 sui quali, con concessioni edilizie dello stesso Comune di Ugento ha realizzato, e ne è a tutt'oggi proprietaria, un Complesso Turistico Alberghiero denominato Hotel Residence Club "La Giurlita".

Il Residence, costituito da n.28 Unità abitative completamente arredate e destinate ad abitazione, alcune in multiproprietà, tutte fornite di acqua, luce, scaldabagno, tv color, telefono, si compone di due fabbricati a schiera, ciascuno con due piani, piano terra e primo piano, interamente composti di Unità trilocali, denominati:

Fabbricato A: il primo partendo dal lato Est, con n. 7 Unità abitative per ciascun piano;
Fabbricato B: il secondo sullo stesso lato del precedente, con n. 7 Unità abitative per ciascun piano;

Fabbricato C: posto sul lato Sud Est (frontalmente al fabbricato B), anch'esso con n. 79 Unità abitative. Il complesso è altresì costituito da:

Strutture Comuni: Piscine scoperte con relative attrezzature spogliatoi, docce e servizi igienici; Aree destinate a verde con i relativi impianti di irrigazione; Viati privati; Zone di aggregazione e pertinenze relative; nonché tutte le altre strutture di servizi urbanistico, ricreativo e sportivo site all'interno del Residence come da planimetria generale allegata (**all. 1**).

Strutture di uso comune: fabbricato servizi composto da pianterreno hall, ricezione, salottini e da uffici, inoltre ristorante e bars.

Di tali parti la Società Venditrice resta esclusiva proprietaria, concedendone solo l'uso ai proprietari del Residence.

Ove riterrà di acquistare una ns. settimana in multiproprietà, sappia che diverrà proprietario, con regolare rogito notarile, di quote millesimali di proprietà indivisa dell'Unità immobiliare prescelta e delle relative pertinenze.

Avrà diritto all'uso delle Strutture di cui sopra, che rimangono di esclusiva proprietà della "**GARDENIA IMMOBILIARE S.R.L.**".

Le verrà trasferito un diritto reale di godimento pieno, perpetuo ed esclusivo limitatamente al turno annuale relativo alla settimana, o codice, acquistato. Tale diritto avrà ad oggetto una quota: dell'area su cui sorgono n.14 Unità abitative, delle fondamenta, dei muri maestri, dei tetti; degli impianti elettrici,

delle fognie e dei canali di scarico per il tratto ad esclusivo servizio del Residence; dell'impianto idrico, elettrico, della rete televisiva e telefonica, sempre per il tratto ad esclusivo servizio del Residence; delle aree destinate a verde con i relativi impianti di irrigazione; della pavimentazione e dei percorsi pedonali; degli impianti di illuminazione; dei viati e dei percorsi comprensivi di pali, delle condotte sotterranee, quadri e tutto quanto occorre al funzionamento degli stessi, relativamente al blocco edilizio cui appartiene l'Unità abitativa prescelta; dei beni mobili elencati negli appositi inventari con riferimento alla comunione che si instaura in relazione ad ogni Unità abitativa. E' altresì considerata bene comune l'estetica delle facciate.

Con l'acquisto, Lei diverrà condomino degli altri multiproprietari in relazione alle Unità abitative diverse da quella da Lei acquistata e, contemporaneamente, comunista in relazione ai rapporti con gli altri titolari di diritti, in periodi diversi dal Suo, sulla medesima Unità abitativa da Lei prescelta.

Oggetto della comunione saranno gli stigli, i corredi e gli arredi esistenti in ciascuna Unità abitativa, che Le verranno consegnati con apposito inventario.

Il godimento potrà essere esercitato direttamente da Lei, ovvero attribuito a terzi, o, ancora, scambiato attraverso il circuito **R.C.I. - RESORT CONDOMINIUMS INTERNATIONAL**, organizzazione internazionale di scambio, alla quale il Residence "La Giurlita" è affiliato con il n. 7460.

L'utilizzo delle Unità abitative, delle Strutture comuni e di quelle in uso potrà aver luogo solo entro i limiti temporali corrispondenti al periodo risultante dall'atto di acquisto. Peraltro, data la destinazione turistico alberghiera del Residence, è necessario che ogni multiproprietario sia vincolato al rispetto di precisi obblighi giustificati dall'esigenza di tutelare il diritto di godimento degli altri comproprietari.

L'utilizzo delle Unità abitative è, quindi, così disciplinato:

1. USO DEGLI APPARTAMENTI CON GODIMENTO TURNARIO

Ciascun multiproprietario potrà usufruire dell'appartamento a partire dalle ore 17.00 del giorno di inizio del suo periodo di godimento. L'unità abitativa potrà essere utilizzata con ritardo sul termine di inizio e/o per un periodo inferiore a quello stabilito, sempre nell'ambito del periodo acquistato, previa tempestiva comunicazione all'Amministratore del Condominio. Le chiavi dell'appartamento devono essere ritirate presso l'Ufficio Ricevimento entro e non oltre le ore 22.00. E' vietato fare copia di chiavi. Qualora egli debba assentarsi dall'appartamento per oltre 24 ore, è tenuto a depositare le chiavi all'Ufficio Ricevimento.

2. CAUZIONE

Prima di entrare nell'appartamento il titolare dovrà

versare all'Ufficio Ricevimento una cauzione il cui ammontare, per l'anno 2002, è stato fissato in euro 150 e, successivamente, sarà determinato anno per anno dall'Amministrazione.

3. OCCUPAZIONE DELLE UNITA' ABITATIVE

Al momento della consegna dell'alloggio viene dato al multiproprietario l'inventario degli arredi e corredi ivi contenuti; egli deve controllarlo e restituirlo alla Direzione, sottoscritto per approvazione, entro dodici ore dalla consegna. Nello stesso termine egli deve comunicare le eventuali incongruenze riscontrate e la sussistenza di danni e deterioramenti. Eventuali ammanchi di arredi e/o corredi, o danneggiamenti non segnalati nel termine su indicato, saranno comunque addebitati al momento del rilascio dell'appartamento.

4. BIANCHERIA

Il proprietario deve utilizzare la biancheria, a disposizione dell'Unità abitativa, fornita dalla Società Venditrice o da quella da essa delegata, all'inizio di ogni periodo. Il cambio biancheria e la pulizia dell'Unità abitativa sono previste in forma settimanale.

5. STATO DI RINCONSEGNA DELLE UNITA' ABITATIVE

I proprietari si obbligano ad usufruire dell'Unità secondo le particolari norme d'uso disposte dalla Amministrazione e portate a conoscenza dei clienti a mezzo di avvisi esposti negli appartamenti e nei luoghi comuni.

6. DANNEGGIAMENTI

Ogni appartamento dovrà essere lasciato nello stesso stato in cui viene consegnato. Il comproprietario ed i suoi ospiti dovranno occuparsi direttamente della pulizia dell'appartamento con particolare riferimento al monoblocco da cucina ed al bagno. Vi è altresì l'obbligo di asportare i rifiuti, le cibarie avanzate e qualsiasi residuo della presenza dell'occupante uscente; in mancanza il multiproprietario uscente è obbligato a pagare le pulizie straordinarie, il servizio di pulizia delle Unità abitative curato dalla Società Venditrice dovrà avere, infatti, solo carattere di pulizia supplementare e di ulteriore garanzia igienica.

7. RILASCIO DELLE UNITA' ABITATIVE

Qualora il multiproprietario uscente, o altri utenti di cui è responsabile, arrechino agli appartamenti danni tali da impedire l'uso o da ritardarne la presa in consegna degli aventi diritto ai turni successivi, sarà tenuto a risarcire il danno. Il risarcimento sarà determinato sulla base del costo di mercato per la sostituzione degli oggetti, arredi ed impianti dell'Unità, nonché sulla base del costo della manodopera necessaria per sostituzioni o riparazioni. Nel caso di danni derivanti dalla ritardata consegna dell'Unità, essi saranno calcolati sulla base del listino Prezzi fissato, per lo stesso periodo e per la stessa tipologia di appartamento, per le locazioni svolte presso il Residence "La Giurlita".

Il rilascio delle Unità abitative deve avvenire tra le ore 07.00 e le ore 10.00 dell'ultimo giorno del periodo di godimento di ciascun proprietario. Chi sta per rilasciare l'appartamento, deve avvisare l'Ufficio Ricevimento il quale provvederà ad inviare un incaricato per la verifica dello stato dell'Unità, degli arredi e corredi, della pulizia e per il ritiro della biancheria. L'incaricato comunicherà all'Ufficio Ricevimento le proprie osservazioni ed eventualmente i danni rilevati, le difformità rispetto all'inventario, il tempo di pulizia necessario a sopperire ad eventuali carenze degli occupanti. In base ai rilievi dell'incaricato l'Ufficio Ricevimento calcolerà, ai prezzi correnti, l'eventuale somma a debito del turnista uscente. Al momento della riconsegna delle chiavi, il multiproprietario sarà tenuto al pagamento delle comunicazioni telefoniche effettuate nella misura determinata anno per anno dall'Amministrazione Condominiale, tenendo conto delle tariffe correnti Telecom, del costo del centralino automatico e del personale addetto.

8. RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE

Al rilascio dell'appartamento è restituita la cauzione al netto dell'importo per eventuali penalità, comunicazioni telefoniche straordinarie, nonché delle somme eventualmente dovute a titolo di risarcimento danni. Qualora il multiproprietario abbandonasse l'appartamento in ore tali da non permettere il controllo, la cauzione sarà restituita, al netto di quanto sopra, a mezzo posta entro trenta giorni.

9. RESTITUZIONE DELLE CHIAVI

Le chiavi devono essere restituite prima della partenza alla persona incaricata.

10. OSPITI

Nell'eventualità che uno dei multiproprietari intenda far godere l'Unità abitativa ad ospiti, dovrà darne comunicazione scritta all'Amministratore del Condominio, utilizzando l'apposito modulo da richiedere allo stesso. Resta inteso che il numero di persone, compreso gli ospiti visitatori, non dovrà essere superiore a quello dei posti letto previsti nell'unità compravenduta. Tale condizione è vincolante per la consegna dell'appartamento. Il multiproprietario dovrà rendere edotti ed obbligare all'osservanza delle presenti norme ospiti ed inquilini, rispondendo in solido con essi dell'eventuale inosservanza.

11. MINORI

I multiproprietari sono responsabili di eventuali danni o disturbi che i minori possono causare. Essi avranno cura di controllarne il giuoco, evitando in modo assoluto che possano disturbare gli altri comproprietari ed in particolare cureranno che i minori non partecipino ai giuochi negli spazi non appositamente previsti.

12. USO DEI BENI COMUNI

E' vietato: sciorinare biancheria o qualsiasi altro oggetto di bucato se non sugli appositi stendini; tenere animali di qualsiasi taglia all'interno delle Unità abitative; occupare le Unità abitative con un