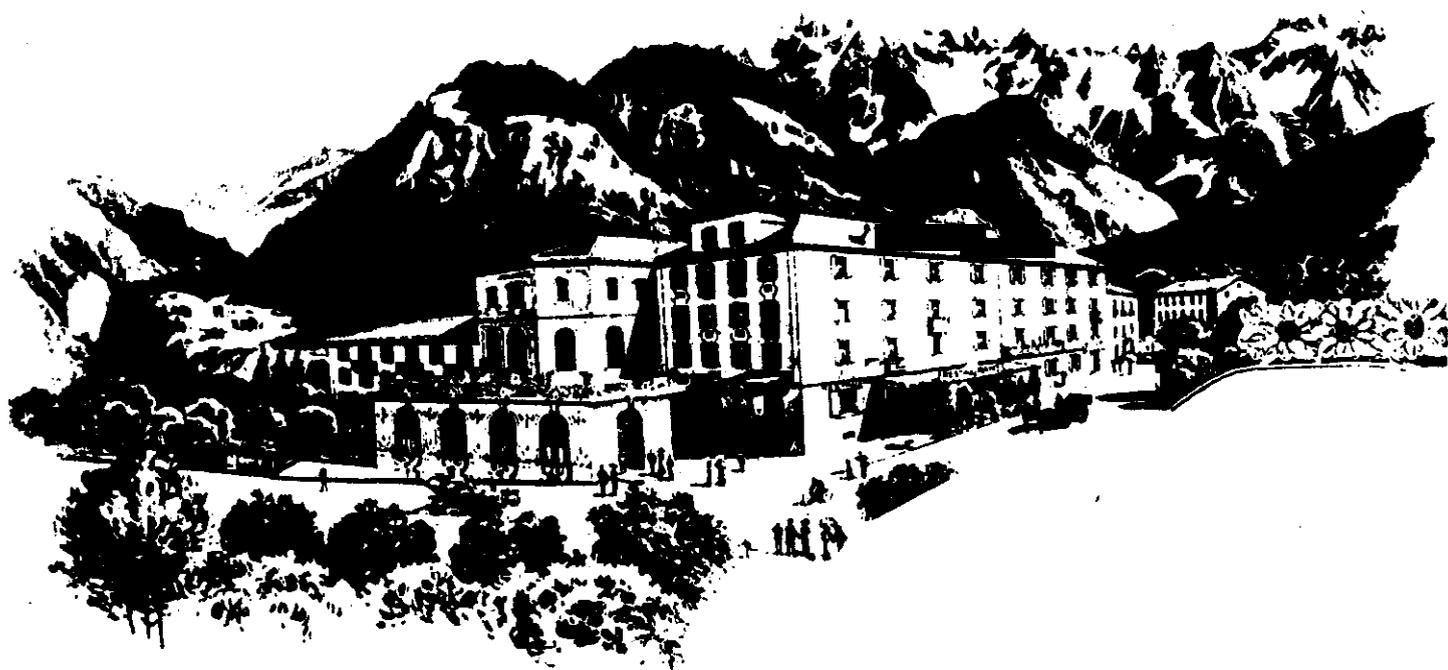


# Comune di Pré Saint Didier



# Regolamenti



Regolamento del complesso immobiliare in Pré Saint Didier, Piazza Vittorio Emanuele II Denominato "Residence Universo".

1) Delimitazione e consistenza del complesso immobiliare.

1-1 In Comune di Pré Saint Didier, Piazza Vittorio Emanuele II è stato ricostruito un fabbricato a cinque piani f.t. entrostante a terreno di circa mq. 2310, distinto in catasto con i nn. 611-613-673 714-674-359-361-503-504-505 del foglio 10 di mappa, posto fra le generali coerenze:

a Est: nuova strada delle terme

a Nord: Strada Statale Piccolo S. Bernardo

a Sud: mappali 357-360-500-501-436-435-431

ad Ovest: Piazza Vittorio Emanuele II

quale fabbricato risulta individuato nelle piante dei piani interrato, terreno (1 f.t.), 1 (2 f.t.), 2 (3 f.t.), 3 (4 f.t.), 4 (5 f.t.) allegate al presente atto sotto le lettere A-B-C-D-E-F.

1-2 La ricostruzione è stata eseguita sulla base dei progetti di cui alle concessioni edilizie n. 17/82 in data 23/8/82 e n. 16/83 in data 8/7/83 rilasciate dal comune di Pré Saint Didier con la destinazione ed i vincoli ivi previsti.

1-3 Gli interi piani 2 (3 f.t.), 3 (4 f.t.), 4 (5 f.t.) e gran parte del piano interrato e 1 (2 f.t.)

dell'edificio nonchè i locali al piano terreno per il ricevimento dei clienti sono destinati a Residence e la rimanente parte del piano 1 (2 f.t.) e del piano terreno (1 f.t.) sono destinati ad uso commerciale.

1-4 Della porzione di edificio ad uso Residence denominato "Residence Universo" n. 63 unità immobiliari con relativi servizi e tutta l'area destinata a parcheggio costituiscono la parte regolata in regime di comproprietà a godimento turnario secondo le norme di cui in appresso.

Le 10 rimanenti unità immobiliari pur essendo anche esse vincolate a residence sono escluse dal regime di comunione a godimento turnario sovracitato.

I proprietari di quest'ultime unità immobiliari, stante la loro destinazione, dovranno obbligatoriamente usufruire della gestione unitaria degli immobili stessi e relative parti comuni del residence ed accettare i servizi di carattere obbligatorio gestiti unitariamente dal Residence Universo. Le spese per detti servizi saranno posti a carico dei proprietari delle dette unità immobiliari in proporzione alle quote millesimali di comproprietà, maggiorate di una quota per diritti di gestione.

Annualmente, e sulla base dei consuntivi dell'anno precedente, verrà fissata la misura di dette spese che dovrà essere anticipata trimestralmente dai proprietari predetti.

Quest'ultimi infine potranno anche utilizzare i servizi facoltativi eventualmente resi dal Residence Uni

verso pagandone di volta in volta i relativi oneri, secondo le tariffe praticate per il pubblico degli utenti e dei consumatori.

1-5 Tutte le unità immobiliari del Residence Universo sono completamente arredate quanto a mobilio, arredi e corredi, attrezzature e relativi impianti.

## 2) Parti comuni e spese del complesso immobiliare

2-1 Sono comuni ai partecipanti alla comunione con godimento turnario, ai proprietari delle unità immobiliari citate al secondo, terzo e quarto comma del punto 1-4 ed ai proprietari delle unità immobiliari ad uso commerciale: l'area su cui sorge l'e edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i portici, i cortili, (con esclusione dell'area destinata a parcheggio), gli impianti, la centrale termica, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento co mune nonché la cabina di trasformazione ed il locale contatori.

Le scale, gli ascensori, l'ingresso, la hall, le soffitte ed il piano interrato con esclusione della centrale termica, sono comuni solo ai proprietari delle unità immobiliari citate al punto 1-4 ed ai partecipanti alla comunione con godimento turnario. Esistono due impianti di riscaldamento, uno di competenza dei proprietari delle unità immobiliari ad uso commerciale, e l'altro di competenza del Residence Universo.

La quota di comproprietà che spetta ai partecipanti alla comunione con godimento turnario, ed alle restanti unità immobiliari sull'intero complesso immobiliare e/o sui singoli beni è quella indicata nella tabella che si allega al presente regolamento sotto la lettera G. La partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e per i servizi condominiali è proporzionale alle quote di comproprietà ora citate.

Poichè il complesso immobiliare è dotato di due separati impianti di riscaldamento, gestiti in maniera autonoma per le unità commerciali e per il residence, le spese relative al riscaldamento stesso saranno ripartite, per i proprietari delle unità commerciali sulla base dell'allegata tabella H che tiene conto dei soli consumi ed oneri di loro competenza e per le unità abitative sulla base dell'allegata tabella I.

2-2 La quota di comproprietà e di spesa di competenza della comunione a godimento turnario è ripartita in decimillesimi, e sarà regolata da apposito Regolamento.

2-3 L'assicurazione contro i danni per l'incendio dovrà riguardare l'intero complesso.

La valutazione di tutte le entità immobiliari, comuni e di proprietà esclusiva, per quanto riguarda l'assicurazione, dovrà essere effettuata secondo il loro valore di mercato annualmente aggiornato.

### 3) Amministrazione del Complesso

3-1 L'amministrazione delle comunioni del complesso

avrà per oggetto:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria degli en  
ti comuni;
- la gestione (diretta ed indiretta) dei servizi e  
delle attività utili o necessarie per il regolare fun-  
zionamento degli impianti relativi alla parte commer-  
ciale;
- la sorveglianza circa l'applicazione delle norme re-  
golamentari presenti o future ed il controllo della cor-  
rettà gestione del residence, limitatamente alla con-  
servazione dei beni e degli impianti comuni.

3-2 Sono organi delle comunioni del complesso sopra  
citate;

- l'assemblea delle comunioni del complesso
- l'amministrazione del complesso.

L'esercizio finanziario ha la durata di un anno con  
inizio dal primo giugno e fine con il trentun maggio  
dell'anno successivo.

3-3 L'assemblea delle comunioni del complesso è co-  
stituita dal rappresentante della porzione del Resi-  
dence Universo in regime di comproprietà a godimen-  
to turnario e dagli altri condomini.

Nell'ambito della porzione ora citata a godimento tur-  
nario viene nominato un proprio amministratore a cui,  
salva diversa determinazione dei comproprietari, ven-  
gono attribuiti i più ampi poteri di rappresentanza e  
di disposizione per quanto concerne l'ordinaria e la  
straordinaria amministrazione e manutenzione delle  
comunioni comprensoriali, nonché la disciplina del

loro uso e delle prestazioni dei servizi ed in genere tutti i poteri inerenti e conseguenti la conservazione degli impianti e delle strutture, la loro migliore utilizzazione e la prestazione dei relativi servizi. In relazione a detti problemi, l'amministrazione delle comunicazioni del complesso terrà ogni rapporto con i proprietari della porzione a godimento turnario mediante detto rappresentante, ai quali verranno effettuate, con piena validità ed ad ogni effetto, tutte le comunicazioni.

Il rappresentante della porzione a godimento turnario partecipa all'assemblea, in funzione della quota millesimale di competenza di detta porzione, quale risulta dalla tabella G allegata al presente regolamento. Il cambiamento del rappresentante non è opponibile all'assemblea della comunione se non è comunicato per iscritto all'amministratore del complesso almeno dieci giorni prima della data fissata per la riunione assembleare.

L'assemblea ordinaria annuale deve essere convocata entro 60 giorni dal termine della gestione mentre, qualora se ne presenti la necessità, l'amministratore di sua iniziativa e/o dietro richiesta di almeno tre comunioni, dovrà convocare l'assemblea straordinaria.

Presupposto per la valida costituzione delle assemblee è l'avvenuta convocazione di tutti i condomini e del rappresentante della porzione a godimento turnario mediante lettera raccomandata.

L'invito deve contenere l'ordine del giorno con il dettaglio degli argomenti da discutere, e deve pervenire

al domicilio di ciascun interessato almeno 5 gioni prima della data della riunione.

Ad ogni riunione l'assemblea elegge un Presidente che ha il compito di verificare la regolarità della o delle convocazioni, la validità delle eventuali deleghe, la presenza del numero legale e di coordinare e dirigere la discussione degli argomenti all'ordine del giorno.

Il presidente chiama uno dei presenti o l'Amministratore del complesso a fungere da segretario.

Allo stesso viene affidato il compito di redigere il verbale.

L'assemblea si intende validamente costituita, in prima convocazione, con l'intervento di tanti condomini (considerato come un condomino a se il rappresentante della porzione in regime di comunione turnaria) che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio ed i due terzi dei partecipanti al condominio.

Si applicano le disposizioni dell'art. 1136 c.c. per la validità delle deliberazioni in prima ed in seconda convocazione.

3-4 l'assemblea delle comunioni del complesso nomina un amministratore e ne determina la retribuzione.

L'amministratore avrà le attribuzioni ed i poteri indicati agli artt. 1130 e 1131 c.c.

3-5 Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le norme sul condominio di cui agli artt. 1117 e segg. del codice civile.



Regolamento della porzione del "Residence Universo" in regime di comunione, con godimento turnario, tra i comproprietari.

1) Delimitazione e consistenza dei beni in comunione con godimento turnario

1-1 In Pré Saint Didier, Piazza Vittorio Emanuele, è stato ricostruito un fabbricato a cinque piani f.t., destinato a residence salvo la quasi totalità del piano terreno ed una porzione del 1 piano (2 f.t.) ad uso commerciale, quale edificio è meglio individuato nel regolamento del complesso immobiliare precitato.

Ad esso si fa riferimento per quanto riguarda: la individuazione degli immobili facenti parte del condominio, la indicazione delle parti comuni, la loro amministrazione, la ripartizione delle spese.

1-2 Nell'ambito del Residence denominato "Residence Universo" che occupa gli interi piani 2 (3 f.t.), 3 (4 f.t.), 4 (5 f.t.) e gran parte del piano interrato e gran parte del piano primo (2 f.t.) nonchè i locali destinati ad hall ed ufficio al piano terreno dello stabile indicato al punto 1-1, n. 63 unità immobiliari, con relativi servizi, costituiscono la porzione regolata in regime di comproprietà a godimento turnario. Detta porzione risulta tratteggiata in tinta scura nelle planimetrie, allegate al regolamento del complesso.

1-3 Appartengono alla porzione che qui interessa anche i locali comuni destinati ad ingresso, hall, sala per sauna, deposito sci, locali di servizio e soffitto, scale, ascensori e parcheggio di competenza (uno per ogni unità immobiliare).

1-4 Tutte le unità immobiliari sopraindicate ed in genere l'intera porzione del Residence Universo sono completamente arredate quanto a mobilio, arredi e corredi, attrezzature e relativi impianti.

## 2) Situazione Amministrativa e Gestionale del Residence

2-1 L'intero "Residence Universo" è vincolato secondo quanto stabilito nelle concessioni edilizie n. 17/82 del 23/8/82 e n. 16/83 dell'8/7/83.

2-2 La gestione dell'intero Residence Universo con tutti i relativi servizi viene riservata alla società [REDACTED] o Ente o soggetto da lei delegata, per il periodo minimo previsto dalla legge 27/7/78 n. 392.

Alla scadenza del primo contratto, la gestione potrà essere nuovamente affidata alla stessa società ovvero ad altra società, Impresa o Ente altrettanto qualificati, sia sotto l'aspetto finanziario che sotto quello della serietà o della moralità, con delibera assunta con la partecipazione non solo dei proprietari della comunione a godimento turnario ma anche dei proprietari delle restanti unità immobiliari, in conformità alle disposizioni della legge 392/78 precitata. La delibera dovrà essere approva

ta dalla maggioranza millesimale dei comproprietari e dei proprietari del Residence medesimo.

3) Natura del regime di comproprietà a godimento turnario del "Residence Universo"

3-1 L'unitarietà dell'insieme dei beni mobili ed immobili, arredi, corredi ed attrezzi costituenti la porzione a godimento turnario del "Residence Universo" nasce e si realizza dal costituire detti beni il complesso organizzato e gestito dalla società citata al precedente art. 2-2 nonché in forza della volontà delle parti dell'unitarietà di gestione, della connessione funzionale e di struttura dell'insieme e della previsione urbanistica.

3-2 E' pertanto comune e indivisibile tra tutti i comproprietari il complesso dei beni costituenti la porzione predetta dell'azienda "Residence Universo" in tutte le sue componenti immobiliari, mobiliari, presenti e future.

3-3 Per espressa pattuizione contrattuale, la destinazione del "Residence Universo" non potrà, in nessun caso, essere modificata. Inoltre la porzione che qui interessa del Residence, bene comune inteso nella sua unitarietà strutturale e funzionale, non è divisibile. L'eventuale divisione dei singoli beni in comunione farebbe cessare, infatti per questi ultimi la possibilità di servire all'uso e alla finalità cui sono destinati. Detti beni sono pertanto riconosciu-

ti e dichiarati, con vincolo perpetuo nel tempo, assolutamente immodificabili ed indivisibili a norma dell'art. 1112 c.c.

3-4 La porzione che qui interessa del Residence, nella sua entità sia per la parte immobiliare che per i mobili e gli arredi, è pertanto regolata - secondo la normativa vincolante ed immodificabile del presente atto - in regime di comproprietà proindiviso, vincolata a destinazione di Residence con l'espressa previsione:

3-4-1 che per la stagione invernale avente inizio dalla domenica antecedente la 51 settimana dell'anno ed avente termine al sabato della 17 settimana dell'anno, nonché per la stagione estiva avente inizio dalla domenica antecedente la 26 settimana dell'anno ed avente termine al sabato della 38 settimana, a ciascuna quota di comproprietà spetta il diritto di godimento perpetuo, turnario, esclusivo di una predeterminata unità immobiliare per un predeterminato periodo di tempo di una o più settimane;

3-4-2 che nel rimanente periodo è escluso il godimento turnario da parte dei comproprietari essendo prestabilita la chiusura del residence al fine di procedere alle necessarie opere di revisione, pulizia, rinnovo, avvicendamento e controllo, il tutto salvo quanto previsto al successivo art. 3-6.

3-5 I comproprietari hanno il godimento dell'unità immobiliare di loro spettanza per il periodo di com

petenza, nel rispetto però della destinazione a Residence delle unità medesime e della vigente legislazione che regola i rapporti tra residence e clienti.

3-6 Nel periodo per il quale non è previsto il godimento turnario, il Residence resterà chiuso.

La chiusura consentirà di procedere alle opportune revisioni, riparazioni e pulizie generali.

Tuttavia nel periodo per il quale non è previsto il godimento turnario il Residence potrà essere utilizzato dalla società di gestione, al fine di ricavare un beneficio economico a favore dei comproprietari tutti.

Ovviamente il relativo utile d'esercizio, detratte le spese e gli oneri gestionali, sarà portato a credito dei singoli comproprietari.

3 - 7 Il godimento di cui al precedente art. 3-5 potrà essere esercitato dai comproprietari direttamente ovvero formare oggetto di cessione a titolo oneroso o gratuito. La cessione potrà anche essere parziale con l'avvertenza però che il periodo minimo di utilizzazione da parte del cessionario non potrà essere inferiore alla settimana.

3-8 Il comproprietario che, per qualsiasi causa, non volesse utilizzare nei modi e nei termini di cui al presente regolamento la propria quota di godimento, deve far pervenire alla società di gestione apposita comunicazione scritta almeno 180 giorni prima dell'inizio di ciascun periodo di godimento. La comunica-

zione ha effetto solo per il periodo di godimento del l'anno a cui si riferisce.

In conseguenza della comunicazione, la Società di gestione potrà cedere a terzi il godimento dell'unità al prezzo corrente, riconoscendo al comproprietario il ricavo, al netto di tutte le spese e della percentuale spettante alla gestione.

3-9 nelle singole unità non potranno essere alloggiate contemporaneamente persone in numero maggiore dei posti letto di cui l'unità è dotata.

3-10 Poichè l'unità attribuita al godimento turnario è parte, come precisato sopra, di un Residence, il godimento medesimo avverrà nel quadro della destinazione predetta del locale stesso, con possibilità per l'utilizzatore di avvalersi dei servizi di cui è dotato il "Residence Universo".

I servizi inerenti l'alloggiamento e cioè:  
le operazioni relative all'immissione, alla consegna ed al rilascio dell'unità, alla pulizia dell'unità medesima, al cambio della biancheria, alla pulizia generale delle parti comuni, ai consumi energetici, al portierato, ai servizi di trasporto invernali, al servizio telefonico urbano e alla manutenzione ordinaria dell'intero Residence costituiscono i servizi pertinenziali indispensabili ed irrinunciabili per la utilizzazione turnaria suddetta.

Tutti gli altri possibili servizi saranno utilizzabili facoltativamente dietro pagamento di un corrispettivo pari a quanto previsto dalle tariffe in vigore

per i servizi medesimi.

3-11 Tutte le norme del presente regolamento sono vincolanti per i comproprietari del Residence per i componenti della loro famiglia e per i loro successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

4) Determinazione delle quote e relativi decimillesimi-  
Regime dei turni

4-1 Le quote di comproprietà della porzione a godimento turnario del Residence Universo sono indicate nella tabella che si allega sotto la lettera A e sono determinate secondo un criterio rigido e immodificabile in funzione del valore convenzionale globale dei beni rapportato al differente periodo di godimento turnario spettante a ciascuna quota nel tempo e nello spazio, con particolare riferimento alla tipologia delle singole unità, alla loro dimensione, alla loro ubicazione e alla appetibilità di utilizzazione turistica. Al fine della determinazione delle singole quote e dei turni correlativi è stata considerata l'unità di misura temporale di 7 giorni (settimana) e/o multipli di 7, relativamente al periodo in cui il Residence è aperto.

Le settimane dei singoli turni hanno inizio dalla domenica, ed avranno termine al sabato successivo.

Esse seguono la abituale numerazione delle settimane dell'anno.

4-2 La perfetta corrispondenza e proporzionalità

tra il valore convenzionale immutabile delle quote di comproprietà e quello del godimento turnario delle singole unità immobiliari, espressamente riconosciuto ed accettato con il presente Regolamento, rendono assolutamente immodificabili, anche in futuro, i singoli periodi annuali di godimento ed insostituibile l'unità a cui detti periodi si riferiscono.

Detta immodificabilità e insostituibilità è posta nell'interesse di tutti i comproprietari della porzione di residence a godimento turnario per un corretto e regolare avvicendamento dei turnisti.

4-3 L'uso turnario dell'unità è esercitabile esclusivamente dalle ore 18 del sabato, giorno antecedente a quello di inizio del turno e fino alle ore 10 dell'ultimo giorno del turno. Si dovrà pertanto lasciare libera l'unità stessa da persone, cose e oggetti personali, al massimo entro le ore 10 dell'ultimo giorno del turno di competenza.

L'utilizzazione dovrà avvenire secondo il normale uso di una camera di Residence rispettando quindi tutte le normative stabilite dagli organi amministrativi competenti e le particolari disposizioni che, nel quadro delle normative precitate, verranno emanate dalla gestione del Residence e portate a conoscenza dei clienti a mezzo di avvisi esposti negli appartamenti o in luoghi comuni.

Nel periodo di godimento dell'unità si dovrà avere la massima cura e rispetto per i beni affidati. Con

seguentemente si dovranno mantenere e conservare i beni stessi in perfetto stato di efficienza, di ordine e di decoro. Il turista è tenuto ad informare immediatamente il gestore di ogni eventuale riparazione che si rendesse necessaria. All'atto di ciascun rilascio il responsabile della gestione dovrà accertare lo stato dei beni restituiti ed in ogni caso addebiterà al comproprietario uscente il costo delle eventuali riparazioni a lui imputabili. Ciascun comproprietario sarà responsabile, infatti, dei danneggiamenti provocati alla proprietà durante il proprio periodo di godimento e sarà responsabile in solido con gli eventuali cessionari per i danni provocati nel periodo medesimo.

4-4 Ai comproprietari turisti è vietato:

4-4-1 apportare qualsiasi modifica stabile o provvisoria ai beni mobili ed immobili costituenti il Residence e la singola unità immobiliare (con i relativi mobili, arredi e corredi) loro attribuita in godimento;

4-4-2 stendere biancheria alle finestre e ai terrazzi;

4-4-3 tenere oggetti nelle parti di uso comune del Residence;

4-4-4 usare i locali in modo da turbare la tranquillità e il decoro del Residence, ovvero in modo da arrecare danno al buon nome, all'igiene e alla signorilità del Residence medesimo;

4-4-5 indipendentemente dalle più gravi conseguenze che possono derivare dalla violazione dell'obbligo di regolare restituzione, previsto all'art. 4-3, e dall'eventuale dimostrazione di maggior danno, viene stabilito fin d'ora che per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'unità, sarà posto a carico del trasgressore una penale non inferiore al doppio del costo del pernottamento in albergo di prima categoria della zona per il periodo corrispondente e per camere di caratteristiche e requisiti simili.

5) Spese di competenza dei comproprietari

5-1 Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese occorrenti per la conservazione, la manutenzione, la gestione, il godimento e la amministrazione del Residence.

Nessun comproprietario potrà sottrarsi al pagamento delle spese a carico, neppure in caso di mancata utilizzazione del periodo di godimento.

I servizi eccedenti quelli minimi citati all'art. 5-1-1 verranno però pagati direttamente alla Società di gestione solo se utilizzati.

5-2 Le spese relative alla gestione del residence, alla sua manutenzione ordinaria, ai consumi luce, riscaldamento, ascensori, ai servizi obbligatori e alle quote di competenza della sistemazione del verde, allo sgombero neve, alle imposte, tasse e degli oneri condominiali in genere saranno ripartite tenendo conto di una congrua perequazione compensativa tra i va-

ri periodi e relativi servizi tra i comproprietari del Residence in funzione della tipologia dell'unità immobiliare in uso turnario e del numero di settimane di competenza delle rispettive unità, secondo la ripartizione contenuta nelle tabelle allegate sotto la lettera B il tutto previa deduzione delle quote a carico dei proprietari delle restanti unità immobiliari facenti parte del Residence Universo.

5-3 Le spese relative alle imposte fondiari, all'assicurazione contro i danni dell'incendio, furto e responsabilità civile, alle riparazioni straordinarie relative al Residence ed agli impianti e beni pertinenziali, saranno ripartite tra i comproprietari in proporzione ai decimillesimi di rispettiva competenza secondo la tabella allegata sub A, dedotte le quote a carico dei proprietari di unità immobiliari ad uso commerciale e dei proprietari delle restanti unità immobiliari facenti parte del Residence Universo.

5-4 L'amministratore ha diritto di esigere un corrispettivo annuo a titolo di compenso per la propria attività.

#### 6) Amministrazione della comproprietà

6-1 Atteso il rilevante numero dei comproprietari e la presumibile difficoltà di reperimento in loco degli stessi, l'amministrazione della comunione, a norma del secondo comma dell'art. 1106 c.c., viene affidata ad un amministratore che potrà essere per-

sona fisica o Società partecipante alla comunione o anche estraneo. L'amministratore agirà in veste di mandatario speciale di tutti i singoli comproprietari.

6-2 All'amministratore sono attribuiti tutti i poteri di ordinaria amministrazione e rappresentanza relativi alla porzione a godimento turnario, nell'ambito del "Residence Universo" e dell'intero Complesso.

6-3 L'amministratore dovrà tenere rapporti con i singoli comproprietari che egli rappresenta in loco. A tale fine egli dovrà:

6-3-1 tenere un registro aggiornato di tutti i comproprietari con i loro relativi domicili;

6-3-2 fornire ai comproprietari notizie dello svolgimento delle principali vicende riguardanti il Residence;

6-3-3 trasmettere annualmente un preventivo delle spese previste durante l'anno e un progetto di ripartizione delle spese stesse, in base ai criteri stabiliti dal presente regolamento;

6-3-4 redigere annualmente un rendiconto finale della gestione e darne notizia;

6-3-5 ottenere per corrispondenza, mediante raccomandata con avviso di ricezione e nei termini da lui indicati, l'approvazione dei comproprietari (con maggioranza calcolata secondo il valore della loro

quota) del preventivo spese e del relativo progetto di ripartizione, nonché del rendiconto annuale di gestione;

6-3-6 richiedere ed ottenere per corrispondenza, a mezzo raccomandata con avviso di ricezione e nei termini da lui indicati, il preventivo consenso della maggioranza dei comproprietari indicati al primo comma dell'art. 1108 c.c., per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione (salvo gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali per i quali occorre il consenso di tutti i partecipanti alla comunione nonché per le innovazioni particolarmente gravose e semprechè non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti).

6-4 L'amministratore dovrà inoltre:

6-4-1 curare l'osservanza del presente regolamento;

6-4-2 controllare il regolare svolgimento dei servizi rimessi alla competenza della società di gestione e provvedere alle riparazioni urgenti;

6-4-3 riscuotere i contributi e riversarli immediatamente all'ente di gestione, trattenendo solo quanto di propria competenza.

6-4-4 compiere gli atti conservativi ed agire in giudizio sia contro comproprietari che contro terzi;

6-4-5 porre le premesse per dirimere, se possibile, le eventuali divergenze tra i comproprietari e la società di gestione, nonché tra i comproprietari medesimi.

6-5 In tutti i casi in cui l'amministratore dovrà ottenere dai comproprietari, per determinati atti, il consenso, l'approvazione o l'indicazione di una scelta egli dovrà trasmettere a tutti i comproprietari del Residence a mezzo raccomandata r.r. il testo della comunicazione e, per esteso, la deliberazione proposta. Raccoglierà successivamente i voti dai medesimi espressi per corrispondenza nei termini da lui di volta in volta indicati.

Farà constatare, mediante un breve verbale, l'indicazione dei risultati e delle maggioranze ottenute. Di tutto quanto sopra, dovrà tenere a disposizione dei comproprietari, per qualsiasi controllo, copie conformi od originali della corrispondenza.

6-6 Nel caso in cui venga fatta esplicita richiesta da un numero di comproprietari che rappresentino almeno un quarto del valore delle quote di comproprietà decimillesimali del residence, la volontà dei comproprietari dovrà manifestarsi non per corrispondenza ma attraverso una deliberazione assembleare assunta previa apposita convocazione della assemblea da parte dell'amministratore nella località da lui designata e nelle forme, nei termini e con le modalità, anche di verbalizzazione, previsto dal Codice Civile per le assemblee condominiali.

6-7 L'amministratore verrà nominato dai comproprietari per corrispondenza, seguendo le formalità previste negli artt. 6-5 e 6-3-6.

L'amministratore dura in carica tre anni e potrà

essere rieletto purchè i comproprietari esprimano il loro parere in proposito con votazione per corrispondenza.

Nel casi però di mancata rielezione o di revoca per giusta causa, ovvero di dimissione o cessione dall'incarico, ed in ogni caso ogni sei anni, la nomina dovrà avvenire secondo quanto previsto all'art. 1136 c.c.

6-8 Le spese di amministrazione, di gestione ed in genere tutte le altre spese dovranno essere corrisposte anticipatamente dai singoli comproprietari entro i venti giorni successivi alla approvazione del preventivo di spese e del piano di riparto. Decorso un mese senza che il comproprietario abbia provveduto al versamento di dette spese, l'amministratore provvederà ad inviare un sollecito mediante lettera raccomandata r.r.

Trascorsi ancora 15 giorni dalla data in cui è giunta all'indirizzo del comproprietario la raccomandata medesima, senza che il versamento venga effettuato, l'amministratore è autorizzato ed in ogni caso l'accettazione del presente regolamento con la stipulazione dell'atto di compravendita vale esplicito mandato da parte del comproprietario, sottoposto alla condizione dell'inadempimento di cui sopra, a locare il periodo turnario di godimento dell'unità del comproprietario medesimo, utilizzando il corrispettivo (dedotto il compenso a favore della Società di gestione) per la tacitazione

delle spese e degli interessi di mora (pari a 5 punti di più del tasso ufficiale di sconto).

Il residuo verrà messo a disposizione del comproprietario moroso, ferma in ogni caso la responsabilità di questo ultimo per il caso di mancata locazione e/o di insufficiente realizzo.

#### 7) Trasferimento delle quote e relativi oneri

7-1 Ciascun comproprietario può disporre liberamente, sia a titolo gratuito che oneroso, della propria quota.

Il presente Regolamento a norma dell'art. 1107 c.c. secondo comma, è opponibile anche agli eredi ed aventi causa dei singoli comproprietari.

Peraltro il trasferimento per atto tra vivi comporta l'obbligo per il cedente di precisare all'acquirente e fare accettare da quest'ultimo:

- l'indivisibilità e l'immodificabilità strutturale e funzionale del Residence;
- la stretta correlazione tra quote di comproprietà e valore convenzionale del periodo settimandi godimento dell'unità;
- l'immodificabilità dei periodi di godimento di quest'ultimo;
- l'unità di misura di sette giorni (settimana) o multipli di sette ai fini della determinazione temporale dei turni riferiti al solo periodo di apertura del Residence;
- l'indivisibilità e l'immodificabilità delle quote

risultanti dalla tabella citata all'art. 5-2 e delle carature per spese ripetibili di cui all'art. 5-3;

- l'obbligo di osservare tutte le pattuizioni contenute nel presente Regolamento e la conferma del mandato all'amministratore.

Il cedente è tenuto inoltre all'obbligo di comunicare all'amministratore ed alla Società di gestione le generalità e il domicilio dell'acquirente e gli estremi dell'atto di trasferimento.

In caso di successione, mortis causa, gli eredi si sostituiranno nei diritti e doveri del loro defunto.

#### 8) Legge regolatrice

8-1 La comunione di cui al presente è regolata oltre che dai documenti contrattuali, dalle norme della legge italiana ed in particolare da quelle relative al diritto di comunione pro-indiviso.

8-2 Foro competente è quello di Aosta.

Elenco documenti allegati:

- a) tabella decimillesimale quote di comproprietà;
- b) tabella decimillesimale ripartizione spese.



Comune di Pré Saint Didier

Progetto di ricostruzione  
dell'edificio [REDACTED]

DISEGNI PER ARREDAMENTO

PROGETTO E DIREZIONE LAVORI:  
[REDACTED]

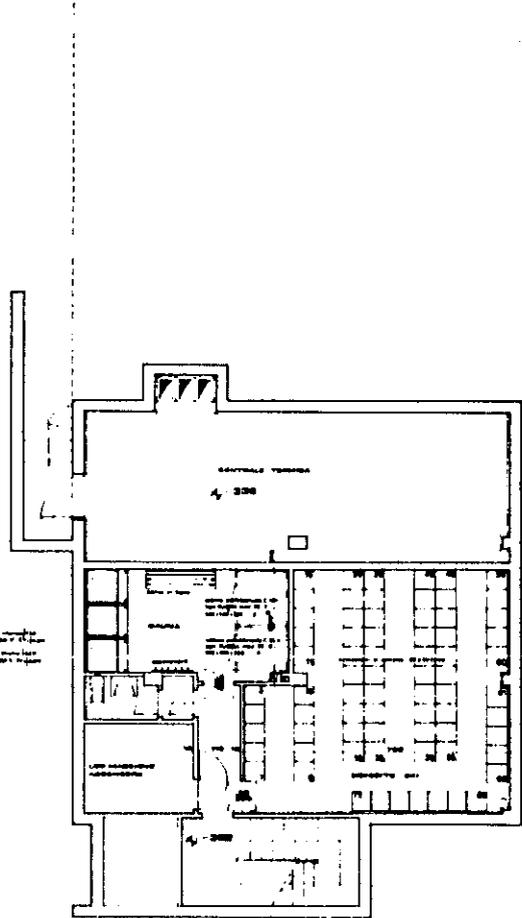


PIANTA PIANO INTERRATO

PROGETTO	RAPPORTO	TAVOLA	DATA
ASE		N° 4	NOVEMBRE 1984

**A**

\* Nota: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Comune di Pré Saint Didier

Progetto di ricostruzione  
dell'edificio ex Hotel

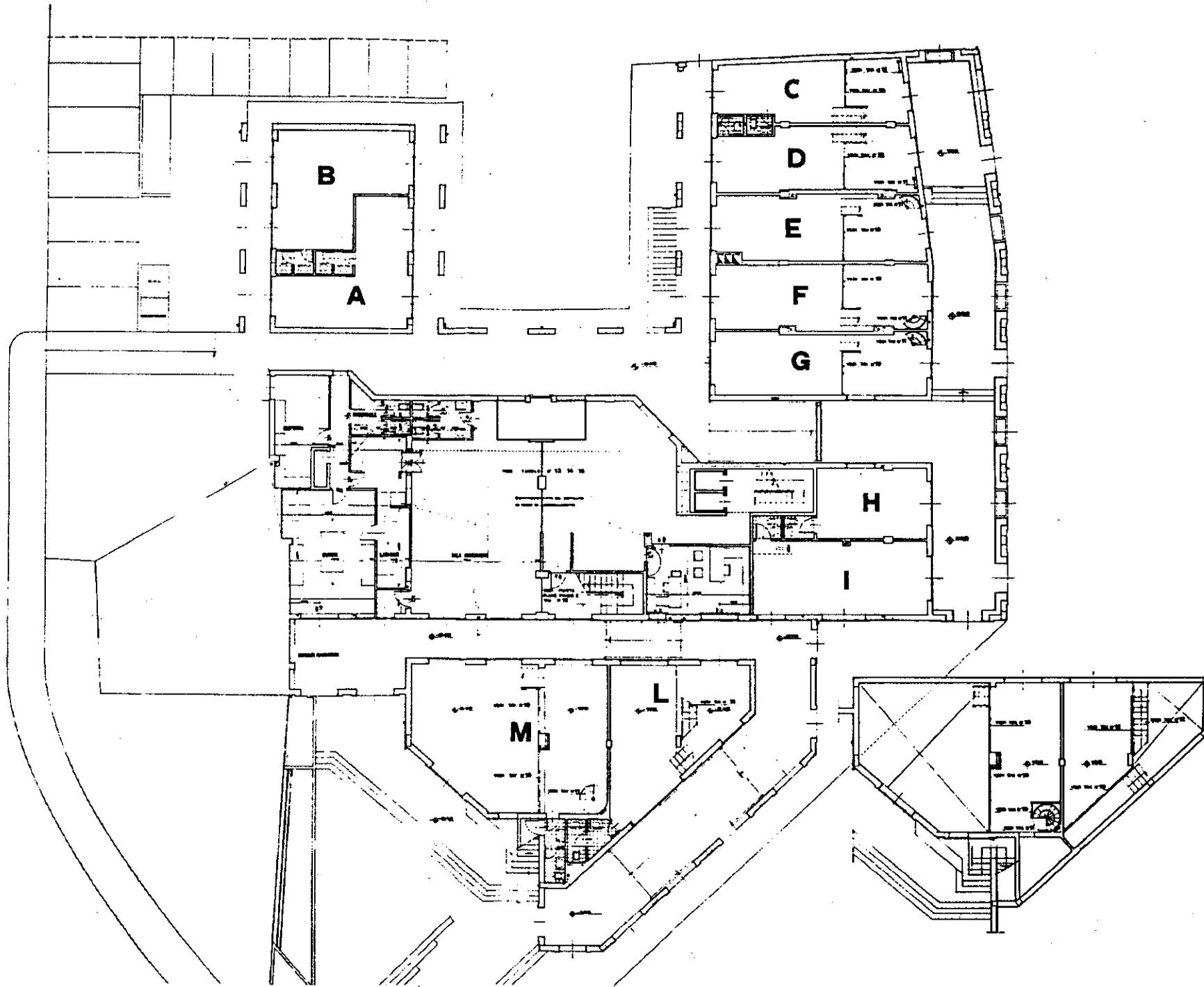
DISEGNO PER ARREDAMENTO

PROGETTO DI EDIFICIO LINEA



PIANTA PIANO TERRA

**B**



Comune di Prè Saint Didier  
Progetto di ricostruzione  
dell'edificio ex Hotel

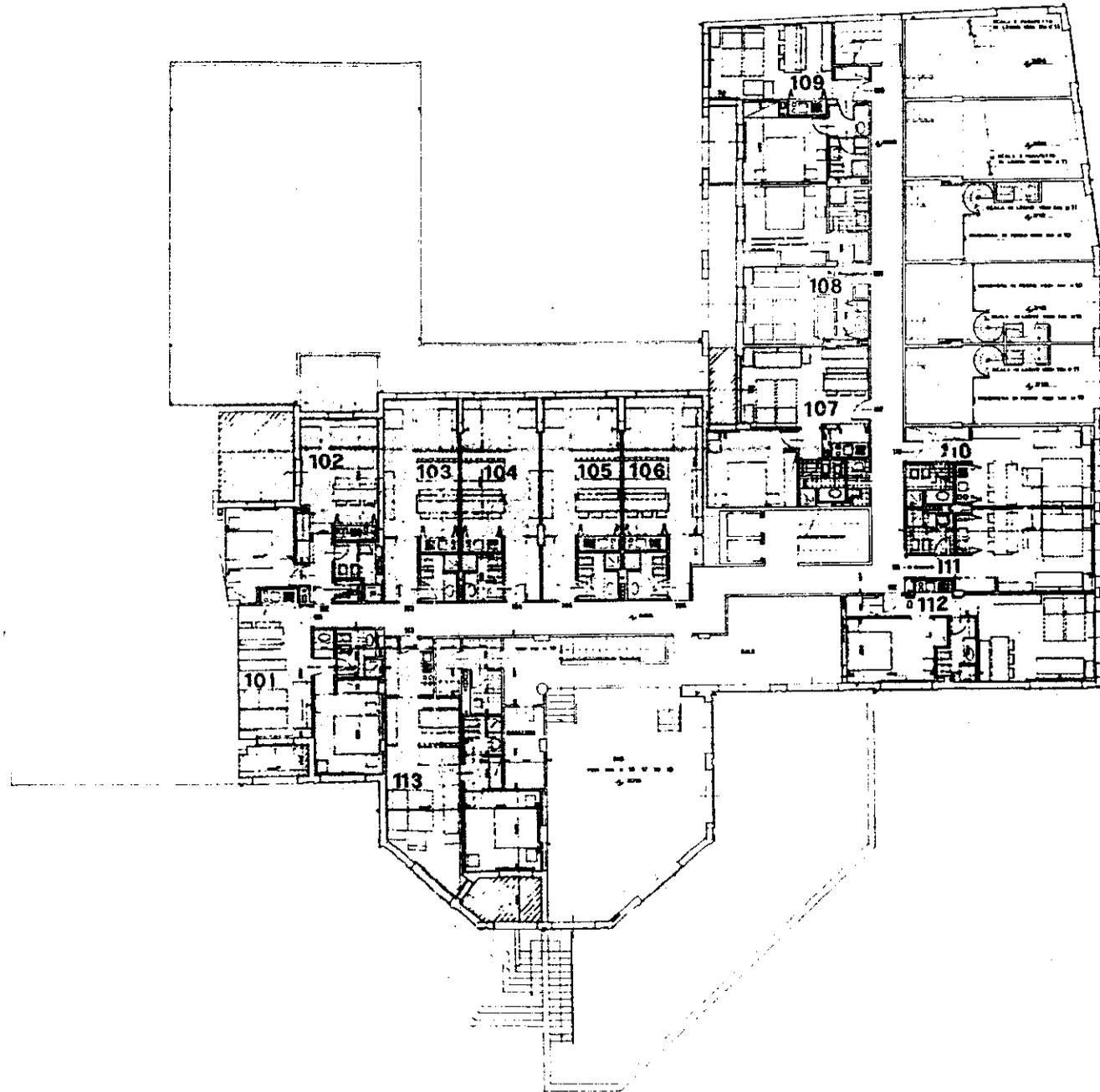
DISEGNI PER ARREDAMENTO



PIANTA PIANO PRIMO

PROGETTO ARCHITETTURA

C



Comune di Prè Saint Didier  
Progetto di ricostruzione  
dell'edificio ex Hotel

DISegni PER ARREDAMENTO

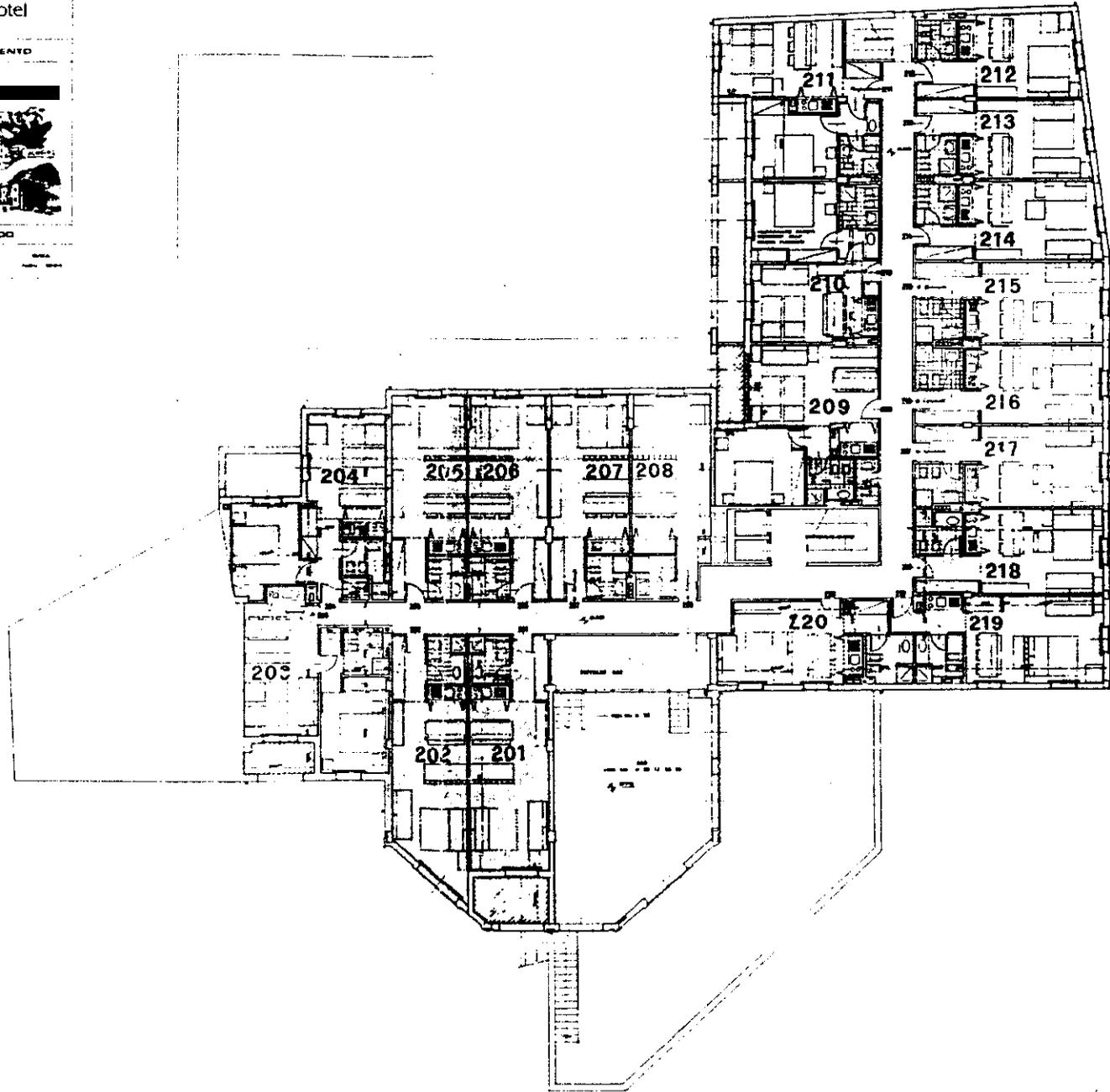
PROGETTO E DIREZIONE LAVORI



PIANTA PIANO SECONDO

PROGETTO: [unreadable] DIREZIONE: [unreadable]

**D**



Comune di Pré Saint Didier

Progetto di ricostruzione  
dell'edificio ex Hotel

DISegni PER ARREDAMENTO

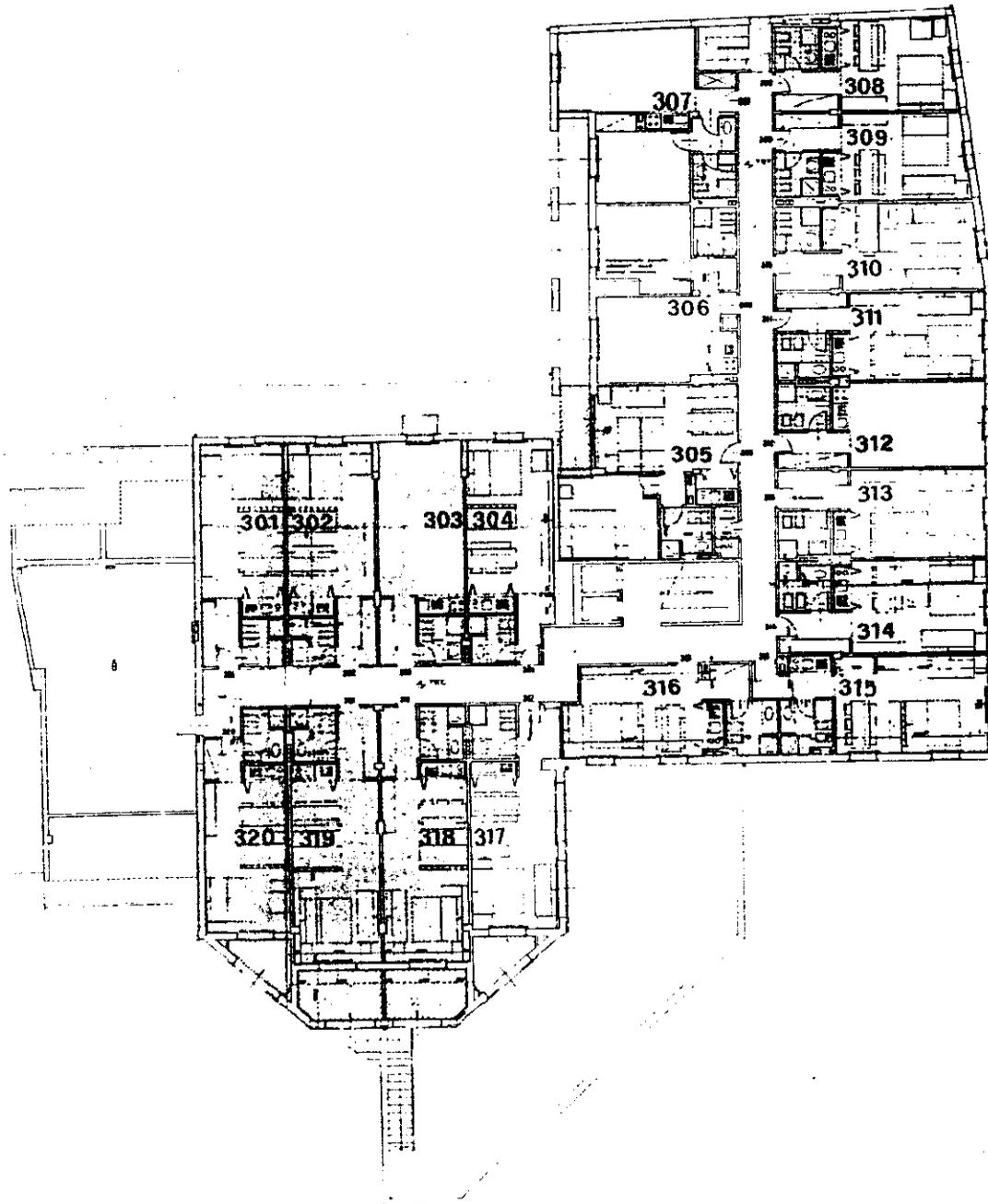
PIRELLA GÖTTSCHE LOWE



PANTA PIANO TERZO

PROGETTO: PANTA PANTA PANTA

**E**



Comune di Pré Saint Didier

Progetto di ricostruzione  
dell'edificio ex Hotel

DISEGNI PER ABBANDONAMENTO

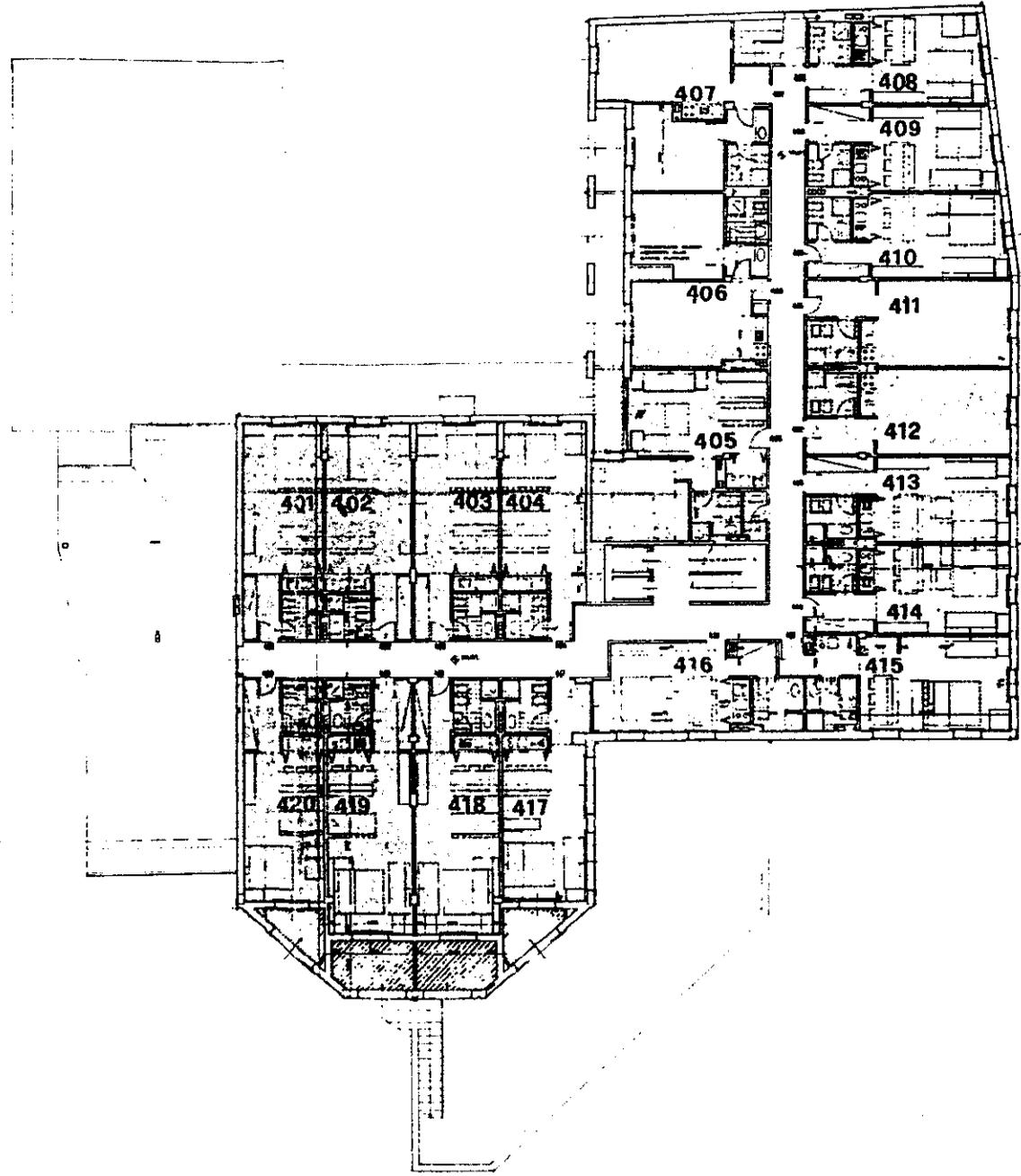
PROGETTO E DISegni LAVORI



PIANTA PIANO QUARTO

PROGETTO	PRODOTTORE	PRODOTTORE	PRODOTTORE

**F**



# TABELLA A

QUOTE DI COMPROPRIETA DELLA PORZIONE A GODIMENTO TERPATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO  
"RESIDENCE UNIVERSO" DI PRE SAINT DIDIER

appartamento	PERIODO																																			0000
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX						
	SETTIMANA																																			
	51	52	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38						
101	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	162					
102	3	22	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	3	179					
103	2	16	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	4	4	4	5	6	6	5	4	4	3	3	142						
104	2	18	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	4	4	4	5	6	6	5	4	4	3	3	143						
105	2	18	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	4	4	4	5	6	6	5	4	4	3	3	143						
06	2	18	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	3	3	4	4	4	4	5	6	6	5	4	4	3	3	143						
07	3	20	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	4	4	4	3	161					
09	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	169					
10	2	16	3	4	4	5	5	5	5	4	4	4	4	4	3	3	3	3	4	4	4	4	4	5	5	4	4	3	3	125						
11	2	15	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	5	5	4	3	3	3	2	116					
12	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	169					
13	3	23	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	4	151					
01	3	20	4	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	5	5	4	4	3	160				
02	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	154					
04	3	24	4	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	4	4	5	6	6	6	7	7	7	7	6	5	4	4	194					
05	3	19	3	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	149					
06	3	19	3	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	149					
07	2	19	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	4	5	6	6	5	4	4	3	3	143						
09	3	22	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	3	179					
10	3	23	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	4	181					
11	3	23	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	4	181					
12	2	12	2	3	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	3	3	2	2	1	94				
13	2	12	2	3	3	4	4	4	4	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	3	3	2	2	1	94				
14	2	18	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	143					
18	2	18	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	143					
19	2	18	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	143					
20	2	14	3	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	143					

# TABELLA A

QUOTE DI COMPROPRIETA DELLA PORZIONE A CODIMENTO TURNARIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO  
"RESIDENCE UNIVERSO" DI PRE SAINT DIDIER

appartamento	PERIODO																																						anno
	SETTIMANA																																						
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	XIII	XIV	XV	XVI	XVII	XVIII	XIX	XX	XXI	XXII	XXIII	XXIV	XXV	XXVI	XXVII	XXVIII	XXIX	XXX									
51	52	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38										
101	3	20	4	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	5	5	4	4	3	160							
102	3	20	4	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	5	5	4	4	3	160							
103	3	20	3	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	5	5	4	4	3	160							
104	3	20	3	5	5	6	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	6	6	5	5	4	4	3	160							
05	3	24	4	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	4	4	4	5	6	6	6	7	7	7	7	6	5	4	4	194							
07	3	24	4	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	4	4	4	5	6	6	6	7	7	7	7	6	5	4	4	194							
08	2	14	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	5	5	4	3	3	3	2	115							
09	3	19	3	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	149								
11	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	154							
12	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	154							
14	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	154							
15	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	154							
16	2	19	3	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	3	3	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	3	3	149								
18	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	162							
19	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	162							
20	3	20	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	4	4	4	3	161							

01	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	16
02	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	16
03	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	16
04	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	16
05	4	25	4	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	4	4	4	5	6	6	7	7	8	8	7	6	5	4	4	19
06	4	25	4	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	4	4	4	5	6	6	7	7	8	8	7	6	5	4	4	19
07	4	25	4	6	7	7	7	7	7	7	7	7	7	6	5	5	4	4	4	5	6	6	7	7	8	8	7	6	5	4	4	19
08	2	15	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	5	5	4	3	3	3	2	11
09	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	15
10	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	15
11	3	20	4	5	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	5	5	4	4	4	3	16
12	3	20	4	5	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	5	5	4	4	4	3	16
13	3	20	4	5	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	5	5	4	4	4	3	16
14	3	20	4	5	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	6	5	5	4	4	4	3	16
15	3	20	4	4	6	6	6	6	6	6	6	6	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	6	6	6	6	4	4	4	3	16
16	3	20	4	4	5	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5	6	6	5	4	4	4	3	15
17	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	16
18	3	22	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	4	18
19	3	22	4	5	6	7	7	7	7	6	6	6	6	5	5	5	5	4	4	5	5	5	6	6	7	7	6	5	5	4	4	18
20	3	21	4	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5	4	4	4	4	4	4	5	5	5	6	7	7	6	5	4	4	3	16





QUOTE DI COMPROPRIETA' DELLE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
DENOMINATO "RESIDENCE UNIVERSO" IN PRE SAINT DIDIER.

**TABELLA G**

UNITA' IMMOBILIARI		SUPERFICIE	/00
NEGOZI	A	40,76	10,60
	B	46,48	12,09
	C	42,78	11,13
	D	42,33	11,01
	E	63,21	16,44
	F	63,55	16,53
	G	65,50	17,04
	H	31,20	8,12
	I	47,96	12,48
	L	81,62	21,23
	M	128,51	33,43
RISTORANTE		176,74	45,98
BAR		196,21	51,04
RESIDENCE A GODIMENTO TURNARIO		2441,63	635,15
APPARTAMENTO	108	48,40	12,59
	203	45,91	11,94
	208	34,28	8,92
	215	32,18	8,37
	216	32,27	8,40
	217	32,26	8,39
	306	48,40	12,59
	310	31,40	8,17
	313	32,26	8,39
	317	38,32	9,97
SOMMANO		3844,16	1000,00

TABELLA MILLESIMALE DELLE UNITA' COMMERCIALI NEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
 "RESIDENCE UNIVERSO" IN COMUNE DI PRE SAINT DIDIER.

**TABELLA H**

UNITA' IMMOBILIARI	VOLUME	/00
NEGOZIO A	116	45,88
B	141	55,76
C	136	53,79
D	141	55,76
E	158	62,48
F	164	64,86
G	167	66,04
H	63	24,91
I	100	39,55
L	200	79,09
M	283	111,91
RISTORANTE	403	159,26
BAR	457	180,71
SOMME	2529	1000,00

TABELLA MILLESIMALE DELLE UNITA' ABITATIVE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE  
DENOMINATO "RESIDENCE UNIVERSO" IN PRE SAINT DIDIER.

**TABELLA I**

UNITA' IMMOBILIARE		SUPERFICIE	/00
RESIDENCE A GODIMENTO TURNARIO		2441,63	866,66
APPARTAMENTO	108	48,40	17,18
	203	45,91	16,30
	208	34,28	12,17
	215	32,18	11,42
	216	32,27	11,45
	217	32,26	11,45
	306	48,40	17,18
	310	31,40	11,14
	313	32,26	11,45
	317	38,32	13,60
SOMMANO		2817,30	1000,00