
via dell'artigianato 621 Follonica 0566 871001 P. Iva 01110580535 C.F. FRNSFN69A19E202Z

Relazione tecnica di conformità delle unità immobiliari ubicate in Località Col di Sasso nel comune di Scarlino Complesso CAV Borgo Etrusco U.I. Garage Foglio 23 particella 134 sub 30.

Io sottoscritto geom. Franchi Stefano iscritto al n° 850 dell'Albo dei Geometri della provincia di Grosseto, ho ricevuto incarico dal Rag. Fiorentini Sergio in qualità di Liquidatore Giudiziale del C.P. n.15/24 della PLT Società Cooperativa con sede in Scarlino località Scalo Via Verdi 7 cf. 00069240539 di redigere una relazione tecnica di conformità urbanistica e catastale, delle unità immobiliari ubicate al piano terra di località Col di Sasso nel comune di Scarlino Complesso CAV Borgo Etrusco Lotto 2 Edificio E.

Il Complesso in generale e l'appartamento nel particolare, sono vincolati all'uso di "casa per vacanza" così come stabilito dalla Legge Regione Toscana n°42/2000 e successive modifiche ed integrazioni ed il loro utilizzo è disciplinato dal "Regolamento del Complesso Borgo Etrusco" e dal Contratto di Servizio stipulato con la Borgo Etrusco SpA quale attuale Gestore del Complesso. Pertanto, per l'utilizzo dell'immobile, al fine di soddisfare il rispetto della gestione unitaria del Complesso, sarà obbligo dell'acquirente, acquistare n° 17 azioni della Borgo Etrusco SpA al valore nominale di Euro 25,00 cadauna. Per quanto sopra, il Proprietario non può richiedere la residenza e non può acquistare l'unità immobiliare con il beneficio della prima casa.

Il tutto è meglio evidenziato nell'allegato Regolamento sopra citato e redatto ai sensi delle norme Titolo I, Capo II, Sezione III, della L.R. Toscana 23/3/2000 n°42 e successive modifiche ed integrazioni.

L'immobile oggetto della relazione individua un garage al piano primosottostrada e più precisamente la quarta unità a destra nella corsia lato nord del fabbricato "E" lotto 2.

Il garage, al quale si accede dalla rampa e dalla corsia condominiale lato nord, ha la porta basculante di accesso in metallo, la pavimentazione in cemento la tamponatura in blocchi faccia vista ed è completa di impianto elettrico.

La realizzazione dell'intero intervento è avvenuta dopo la convenzione stipulata con in comune di Scarlino con atto rep. 26200 del 13/12/2004 registrato il 14/12/2004 al n° 1631.

Il fabbricato è stato realizzato a seguito al rilascio della concessione per la costruzione di opere n° 2205 del 24/05/2005 a cui ha fatto seguito la presentazione dello stato di definitiva consistenza del 21/07/2008.

La domanda di agibilità/abitabilità è del 01/08/2008 prot. n° 13512.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato e dell'intero complesso immobiliare che sono rappresentati dalla viabilità carrabile, viabilità pedonale, aree a verde, piscina comune, area deposito gas, area pozzo ed area depurazione e vasche di accumulo acqua per antincendio. Tali opere sono state realizzate dopo il rilascio del permesso a costruire, da parte dell'ufficio tecnico del comune di Scarlino, n° 2198 del 10/05/2005 a cui ha fatto seguito un secondo permesso a costruire e cioè il n° 2248 del 09/01/2006.

La piscina verrà acquistata in quota parte come da tabella millesimale allegata al regolamento.

La realizzazione della piscina è avvenuta in seguito al rilascio del permesso a costruire n° 2334 del 18/06/2007 e successiva proroga ed al permesso a costruire in variante n° 2681 del 03/04/2013.

Relativamente all'ispezione ipotecaria effettuata risulta gravante la trascrizione contro del 3 settembre 2016 registro generale n° 11552, registro particolare n° 8340, n° repertorio 15/24 del decreto di ammissione al concordato preventivo da parte del Tribunale di Grosseto.

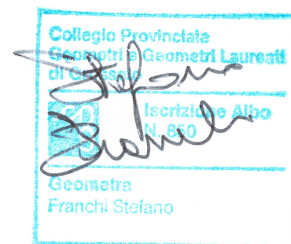
L'unità immobiliare risulta intestata in PIENA PROPRIETA' a PLT SOCIETA' COOPERATIVA con sede in SCARLINO (GR) c.f. 00069240539.

In data 21/07/2008 al n° di prot. 186292 è stato presentato l'accatastamento dell'intero immobile presso l'Agenzia del Territorio di Grosseto determinando le seguenti consistenze catastali:

- garage: foglio 23 particella 134 sub 30 categoria C/6 classe 2^ consistenza 32 mq rendita catastale € 49,58;

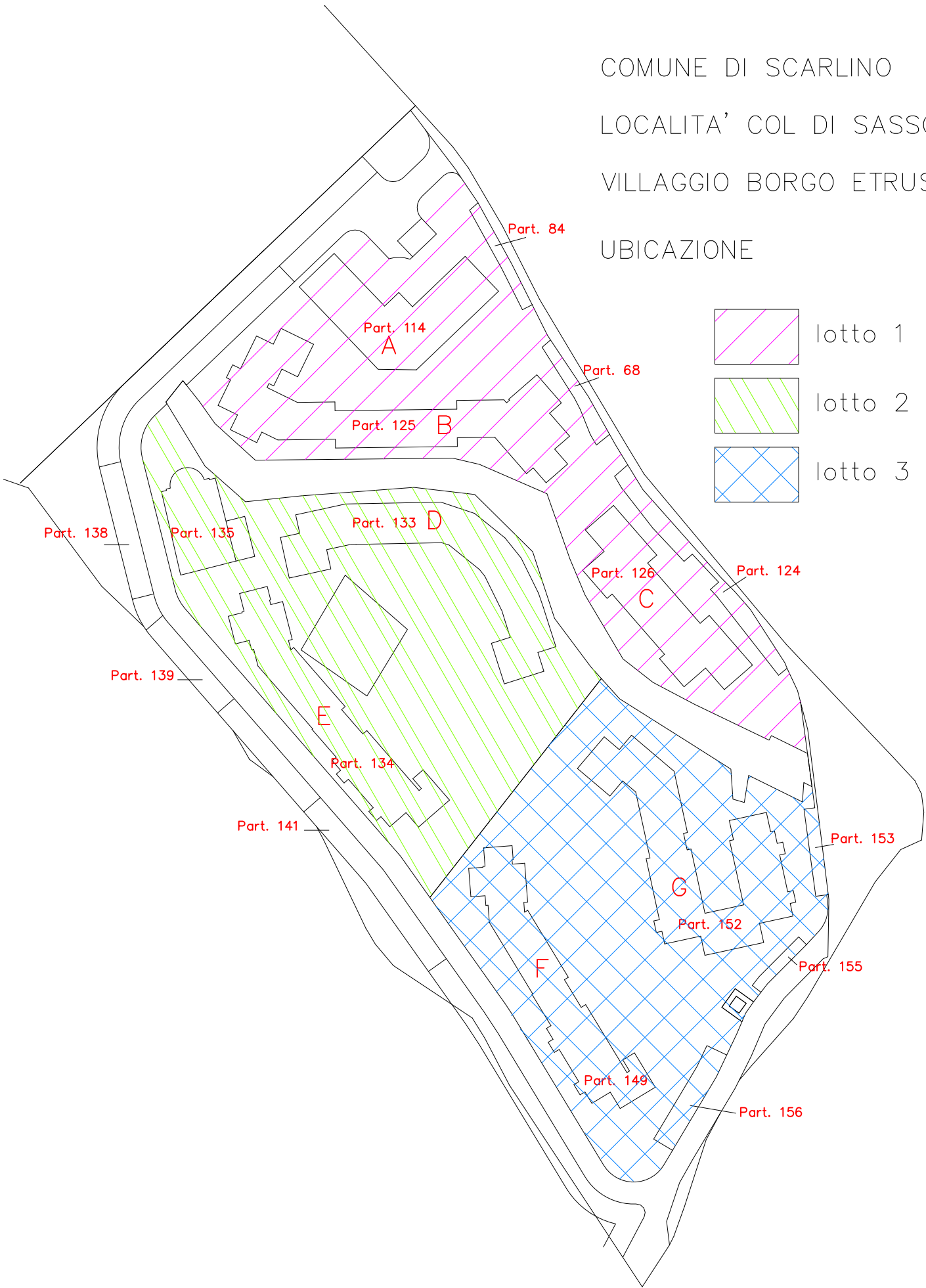
Sulla base delle suddette informazioni si dichiara la conformità urbanistica e la conformità catastale delle unità immobiliari in oggetto.

Il tecnico



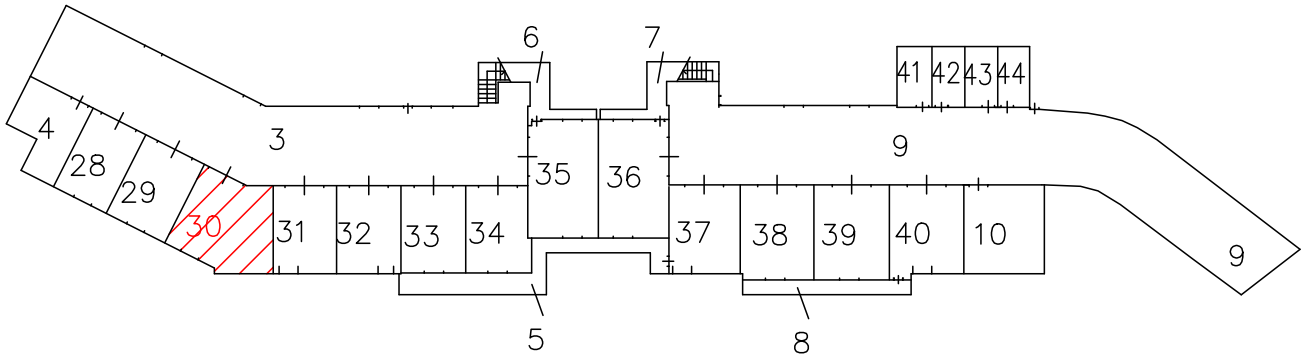
geom. Stefano Franchi

COMUNE DI SCARLINO
LOCALITA' COL DI SASSO
VILLAGGIO BORGO ETRUSCO
UBICAZIONE

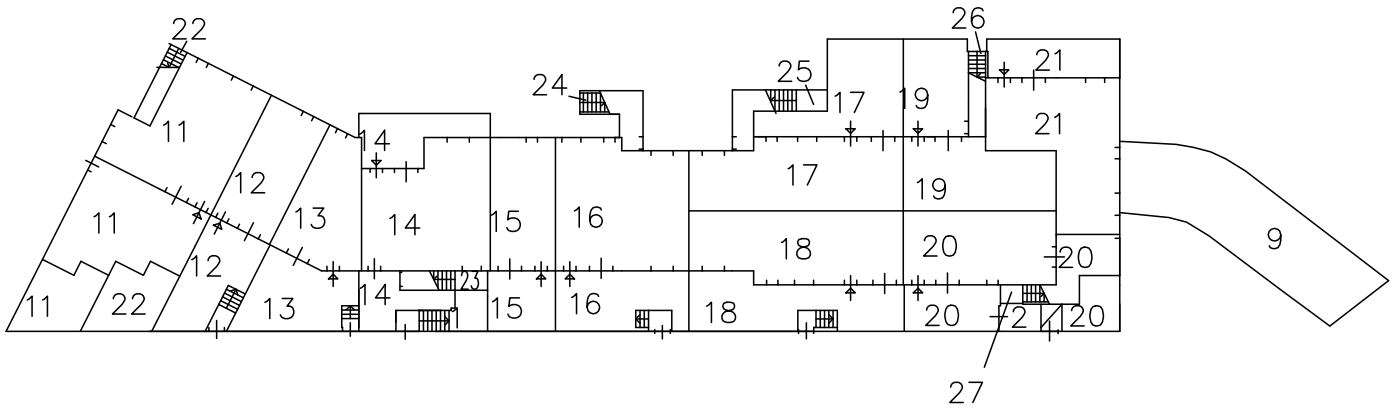


EDIFICIO E PARTICELLA 134

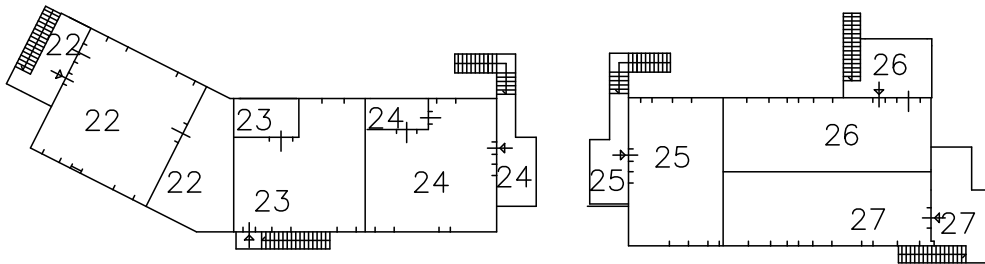
PIANO PRIMOSOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Grosseto

Dichiarazione protocollo n. GR0186292 del 21/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Scarlino

Localita' Col Di Sasso

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 134

Subalterno: 30

Compilata da:

Franchi Stefano

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Grosseto

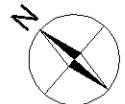
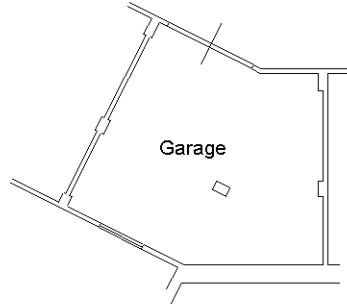
N. 850

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMOSOTTOSTRADA

H=2,40



Ultima planimetria in atti



COMPLESSO

B O R G O E T R U S C O

CASE E **A**PPARTAMENTI PER **V**VACANZE

REGOLAMENTO

(ai sensi delle norme Titolo I, Capo II, Sezione III, della L.R. Toscana 23.3.2000 n°42)

REGOLAMENTO DEL COMPLESSO "BORGO ETRUSCO"
- CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE -

ARTICOLO 1 - OGGETTO

Il presente regolamento ha ad oggetto le unità immobiliari costituenti il complesso "Borgo Etrusco", sito in Comune di Scarlino, loc. Campo di Chiara, con destinazione urbanistica edilizia di strutture ricettive aperte al pubblico con vincolo di destinazione C.A.V. (case e appartamenti per vacanze) a gestione unitaria, e disciplina:

- a) l'uso delle parti possedute pro-indiviso in regime di comunione per natura o per specifica destinazione;
- b) la gestione, sia sotto il profilo civilistico e commerciale, sia sotto quello urbanistico edilizio, del complesso immobiliare, in conformità alle previsioni e prescrizioni contenute nella normativa vigente, nei regolamenti e strumenti urbanistici comunali e negli atti concessori.

ARTICOLO 2 - BENI INDIVISIBILI

Sono comuni ed indivisibili, e formano una comunione inscindibile a norma dell'art. 1112 del codice civile, i beni immobili e le porzioni di questi finalizzati a garantire la unitarietà strutturale e funzionale del complesso. In particolare, vengono costituiti in comunione con vincolo di indivisibilità, il suolo su cui sorgono gli edifici, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, le scale, le aree verdi destinate all'uso collettivo, la viabilità pedonale e carrabile, la piscina, gli altri servizi in comune, le opere, le installazioni e i manufatti di ogni genere che servono all'uso e al godimento comune (es. pozzi, cisterne, acquedotti, fognature, impianto di depurazione completo di serbatoi d'accumulo e vasche, stazioni di pompaggio e canali di scarico, impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà dei singoli comunisti), e in genere tutte le parti degli edifici necessari all'uso comune.

ARTICOLO 3 - AMMINISTRAZIONE E UNITARIETA' DELLA GESTIONE

Al fine di garantire la unitarietà della gestione, i proprietari convengono di conferire per la durata di 40 (quaranta) anni mandato irrevocabile sia alla amministrazione della comunione come sopra formata, sia alla gestione in forma unitaria dell'intero complesso, alla società Borgo Etrusco S.p.A., con sede in Scarlino, fraz. Scarlino Scalo, Via Verdi 7, codice fiscale e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 01401050537.

ARTICOLO 4 - AMMINISTRAZIONE DELLA COMUNIONE

La comunione formata dai beni di cui all'art. 2 sarà amministrata con le seguenti modalità.

Designazione dell'Amministratore e durata del mandato

L'amministratore della comunione, ai sensi dell'art. 1106 secondo comma codice civile, viene designato nella Borgo Etrusco S.p.A.. La durata del mandato è di anni 40 (quaranta).

Poteri dell'Amministratore

L'Amministratore ha la legale rappresentanza della comunione e la rappresenta in giudizio e di fronte a terzi.

L'Amministratore ha i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione dei beni componenti la comunione, inclusa la facoltà di apportare innovazioni dirette al miglioramento delle cose o a renderne più comodo o redditizio il godimento, anche senza il consenso dei comunisti, a condizione che non pregiudichino il godimento di alcuno dei partecipanti e non importino spese eccessivamente gravose.

Compenso dell'Amministratore

L'amministratore per lo svolgimento dell'incarico avrà diritto ad un compenso, pari al 6% dei costi annui risultanti dal rendiconto della comunione, oltre ad I.V.A. nella misura di legge.

I comunisti, in ragione delle loro quote di partecipazione alla comunione, dovranno versare, a titolo di acconto sul compenso dell'amministratore, un importo pari alla percentuale sopra indicata, da calcolarsi sul totale risultante dal conto previsionale annuale - da pagarsi in due rate anticipate scadenti il 31 gennaio e il 30

giugno di ogni anno, fermo restando il conguaglio da effettuarsi entro il 30 aprile dell'anno successivo.

In deroga a quanto sopra previsto, il compenso dovuto all'amministratore per l'anno 2007 sarà di euro 10.000,00 oltre ad I.V.A..

Obblighi dell'Amministratore

L'Amministratore dovrà garantire l'amministrazione della comunione a norma del codice civile e del presente regolamento e, specificamente, dovrà:

- reperire e retribuire tutte le risorse necessarie a garantire il funzionamento del complesso e il godimento delle parti comuni;
- redigere annualmente il rendiconto di gestione nonché il preventivo delle spese previste durante l'anno successivo, unitamente al progetto di ripartizione dei costi in base ai criteri stabiliti dal presente Regolamento, onde sottoporre gli stessi all'approvazione dei comproprietari;
- determinare l'ammontare del fondo iniziale di accantonamento;
- provvedere al compimento di tutti gli atti di amministrazione, ordinaria e straordinaria, incluse le innovazioni e i miglioramenti;
- curare l'osservanza del presente Regolamento;
- riscuotere i contributi e le spese occorrenti per l'amministrazione del Complesso, con facoltà di operare compensazioni tra il dare e l'avere dei singoli comproprietari;
- compiere tutti gli atti conservativi consentiti dalla legge ed agire e resistere in giudizio per conto e nell'interesse del Complesso sia contro i comproprietari che contro terzi;
- dirimere, quando possibile, le controversie tra i comproprietari.

Consultazione dei comproprietari

In tutti i casi in cui l'Amministratore dovrà ottenere dai comproprietari il consenso, l'approvazione o l'indicazione di una scelta per il compimento di determinati atti, egli dovrà trasmettere a tutti i comproprietari della comunione, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, o per fax, o per e-mail, o con altro sistema che comunque garantisca la ricezione, il testo integrale della comunicazione e, per esteso, la deliberazione proposta, con specificato il termine entro il quale esprimere il proprio voto (di norma quindici giorni dalla spedizione). L'Amministratore provvederà a raccogliere i voti dei comproprietari, che potranno essere espressi, entro il termine indicato dall'Amministratore, per corrispondenza, per via telematica o con qualsiasi altro mezzo che garantisca la ricezione. Le deliberazioni proposte si intenderanno approvate laddove abbiano raccolto la maggioranza dei consensi, comunque pervenuti entro il termine indicato, fatte salve le diverse maggioranze qualificate richieste dalla legge.

Obblighi per i comproprietari

Ciascun comproprietario deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione, la manutenzione e l'amministrazione dei beni formanti la comunione e, specificamente, deve:

- a. provvedere al pagamento della propria quota di spese, come risultante dai rendiconti (preventivi e consuntivi) predisposti dall'Amministratore e approvati da comproprietari, alle scadenze negli stessi indicate;
- b. contribuire, in ragione della propria quota di partecipazione alla comunione, e a richiesta dell'amministratore, alla costituzione di un fondo di accantonamento, nonché alla ricostituzione di questo ogni qual volta venga utilizzato, e comunque ogni anno ad implementarne la consistenza sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo della vita rilevate nei dodici mesi precedenti;
- c. rispettare il presente regolamento e le deliberazioni dei comproprietari.

Nomina nuovo amministratore

Alla scadenza del mandato corrente, la nomina del nuovo amministratore avverrà con le seguenti modalità:

1. L'Amministratore uscente, sei mesi prima della scadenza del mandato, raccoglierà, disponendo apposita pubblicità al riguardo, le candidature dei soggetti disponibili allo svolgimento dell'incarico di amministratore della Comunione per il periodo di dieci anni con qualsiasi forma. L'Amministratore uscente potrà candidarsi anche in proprio.
2. Ultimata la raccolta delle candidature, comunque non oltre due mesi prima della scadenza del mandato, l'Amministratore uscente invierà, a mezzo di lettera

raccomandata con avviso di ricevimento l'elenco dei predetti candidati a ciascun comproprietario, che dovrà effettuare la propria scelta e inviarla all'amministratore entro quindici giorni dalla ricezione delle candidature.

3. Il nuovo amministratore sarà il candidato che avrà ottenuto il maggior numero di voti validi, durerà in carica per dieci anni e potrà essere rieletto con le modalità sopra specificate.

4. Laddove non sia possibile addivenire alla designazione del nuovo amministratore per assenza di candidature ovvero per inerzia dell'amministratore uscente, la designazione del nuovo amministratore potrà essere richiesta da qualsiasi comproprietario al Presidente del Tribunale di Grosseto. In ogni caso, sino alla designazione del nuovo amministratore, l'amministratore uscente dovrà garantire l'amministrazione della comunione.

5. Nel caso di revoca per giusta causa, di dimissioni o cessazione dall'incarico per qualsiasi altro motivo dell'Amministratore uscente, la nomina del nuovo amministratore dovrà avvenire seguendo la procedura di cui al presente capo.

Esclusione del condominio

Atteso che tutte le parti degli edifici costituenti il complesso suscettibili di integrare parti comuni ai sensi dell'art. 1117 codice civile, sono oggetto della comunione di cui all'art. 2 e seguenti del presente regolamento (ancorché non espressamente enumerate), e amministrati nell'ambito dello stesso, i comproprietari escludono sin da ora la costituzione di uno o più condomini tra di loro.

ARTICOLO 5 - DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DI PARTECIPAZIONE ALLA COMUNIONE

Le quote di comproprietà dei beni in comunione sono determinate in base alla tabelle millesimali della proprietà delle unità immobiliari componenti il complesso, e che si allega al presente regolamento quale allegato sotto la lettera A.

Alle società costruttrici Galassia Costruzioni s.r.l. e PLT Società cooperativa è sin da ora demandata, con efficacia obbligatoria per tutti i proprietari, la redazione delle eventuali e successive modifiche, revisioni ed integrazioni delle tabelle, sempre da redigersi con il criterio della superficie.

ARTICOLO 6 - CONTRATTO DI SERVIZIO

L'oggetto dei servizi inerenti la funzione di gestore unitario del complesso, la loro tipologia, le modalità di prestazione e il corrispettivo sono demandati a un contratto di servizio che le società costruttrici, Galassia Costruzioni s.r.l. e PLT Società cooperativa hanno stipulato con la società gestrice Borgo Etrusco S.p.A., e che si allega al presente regolamento come allegato sotto la lettera B.

Parimenti le suddette società, fino allo scadere del quinto anno dal rilascio della definitiva certificazione di abitabilità dell'intero complesso, sono delegate a modificare e integrare, in contraddittorio con la Borgo Etrusco S.p.A., il suddetto contratto di servizio, in relazione alle esigenze che emergeranno in fase di avvio della gestione.

Detto contratto e le eventuali modificazioni e integrazioni spiegheranno efficacia obbligatoria nei confronti di tutti i proprietari delle unità immobiliari componenti il complesso.

ARTICOLO 7 - MODALITA' DI UTILIZZO DELLE UNITA' IMMOBILIARI COSTITUENTI IL COMPLESSO

Fermo restando il vincolo di destinazione gravante sulle unità immobiliari costituenti il complesso e le modalità di espletamento dei servizi di gestione unitaria statuiti nel contratto di servizio di cui al precedente articolo 6, l'utilizzo delle unità immobiliari costituenti il complesso sarà soggetto alla sotto descritta disciplina.

Conferimento in uso ai fini della locazione

Ciascun comproprietario dovrà comunicare, entro e non oltre il 30 marzo di ogni anno, i periodi dell'anno successivo in cui intende conferire in uso l'immobile ai fini della locazione.

Il periodo di conferimento in uso ai fini della locazione non potrà in nessun caso essere inferiore a quello previsto dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Esclusività della gestione

Il conferimento in uso delle unità immobiliari ai fini della locazione è effettuato

in via esclusiva dal soggetto gestore. E' pertanto inibito ai proprietari concedere a terzi l'uso delle unità immobiliari se non per il tramite del soggetto gestore del complesso.

Obbligo di contribuzione

Il proprietario delle unità immobiliari è obbligato a contribuire alle spese per la amministrazione della comunione e per la gestione del complesso indipendentemente dai periodi in cui ha conferito l'immobile in uso ai fini della locazione.

Servizi richiesti dal proprietario

La richiesta di utilizzo della singola unità immobiliare da parte del proprietario (per se, il coniuge e/o suoi parenti entro il 2° grado) comporta l'obbligo del pagamento del corrispettivo per uso dell'alloggio, convenuto nel 10% della tariffa pro tempore approvata dal gestore per la locazione a terzi nel periodo di occupazione.

Resta inteso che l'utilizzo delle singole unità da parte del proprietario non farà venire meno l'addebito nel conto della gestione e in quello della locazione dei costi per accoglienza, immissione, cambio biancheria, pulizia, assortimento arredi e stoviglie, forniture e quante altre comunque connesse alla gestione del complesso.

E' in ogni caso vietato l'utilizzo in proprio delle unità immobiliari con modalità contrastanti la destinazione urbanistica e edilizia, i vincoli di uso, i modi di gestione prescritti dalle leggi e dai regolamenti vigenti nonché dalle statuizioni del contratto di servizio di cui all'art. 6.

ARTICOLO 8 - CESSIONE DEGLI IMMOBILI E TRASFERIMENTO DELLE QUOTE DELLA COMUNIONE

Ciascun comproprietario può disporre liberamente, sia a titolo gratuito che oneroso, dei propri diritti reali sugli immobili costituenti il complesso e le correlate e pertinenziali quote di comproprietà dei beni facenti parte della comunione.

Comunque avvenga la cessione dei diritti, il presente Regolamento continuerà a spiegare efficacia e ad essere opponibile agli aventi causa a qualsiasi titolo dei comproprietari.

ARTICOLO 9 - NORMA FINALE

Tutte le norme del presente Regolamento così come le pattuizioni del contratto di servizio di cui all'articolo 6, sono vincolanti per i comproprietari del Complesso, i loro successori, i loro ospiti e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

COMPLESSO

BORG O ETRUSCO

CASE E **A**PPARTAMENTI PER **V**ACANZE

ALLEGATO "A"

Tabelle Millesimali

TABELLA SPESE GENERALI DI GESTIONE

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
A	114	10	A1	m	28,80	7,65			33,39	4,277	
A	114	9	A2	m	28,80	7,65			33,39	4,277	
A	114	7	A3	m	28,80	7,80			33,48	4,288	
A	114	6	A4	m	28,80	7,80			33,48	4,288	
A	114	5	A5	m	28,80	7,80			33,48	4,288	
A	114	14	A6	t	49,19	14,79			58,06	7,437	
A	114	13	A7	q	80,55	35,2			101,67	13,023	
A	114	12	A9	t	56,70	16,92			66,85	8,563	
A	114	11	A10	t	49,18	14,96			58,16	7,449	
A	114	28	1	gar	20,61				6,87	0,880	
A	114	27	2	gar	20,81				6,94	0,889	
A	114	26	3	gar	20,21				6,74	0,863	
A	114	25	4	gar	12,60				4,20	0,538	
A	114	24	5	gar	12,57				4,19	0,537	
A	114	23	6	gar	17,57				5,86	0,750	
A	114	22	7	gar	15,27				5,09	0,652	
A	114	21	8	gar	12,45				4,15	0,532	
A	114	20	9	gar	12,39				4,13	0,529	
A	114	19	10	gar	12,00				4,00	0,512	
A	114	18	11	gar	12,01				4,00	0,513	
A	114	17	12	gar	20,80				6,93	0,888	
A	114	16	13	gar	20,82				6,94	0,889	
A	114	15	14	gar	20,61				6,87	0,880	
B	125	9	B1	t	51,62	10,96			58,20	7,454	
B	125	10	B2	t	58,77	15,81			68,26	8,743	
B	125	11	B3	b	47,35		12,45		51,09	6,543	
B	125	12	B4	b	49,88	13,69			58,09	7,441	
B	125	13	B5	m	30,49	8,71			35,72	4,575	
B	125	14	B6	t	53,53	8,23			58,47	7,489	
B	125	15	B7	m	29,64	7,63		27,31	50,60	6,482	
B	125	16	B8	m	30,63	7,88		28,09	52,21	6,688	
B	125	17	B9	m	36,64	9,17		34,03	62,56	8,013	
B	125	18	B10	m	36,64	9,22		34,03	62,59	8,017	
B	125	19	B11	m	30,63	7,85		28,09	52,19	6,686	
B	125	20	B12	m	29,64	7,59		27,31	50,58	6,479	
B	125	21	B13	t	53,34	8,28			58,31	7,469	
B	125	22	B14	m	35,47	7,02			39,68	5,083	
B	125	25	B15	t	51,42	18,94			62,78	8,042	
B	125	23	B16	b	48,93	7,97			53,71	6,880	
B	125	24	B17	b	47,11	7,31			51,50	6,596	
B	125	26	B18	t	56,34	4,16	14,46		63,17	8,092	
B	125	27	B19	t	54,77	19,18			66,28	8,490	
B	125	28	B20	m	33,07	5,99			36,66	4,696	
B	125	29	B21	t	54,16	7,18			58,47	7,489	
B	125	30	B22	t	52,05	8,2			56,97	7,297	

ALLEGATO "A"

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
B	125	31	B23	m	36,72	9,16			42,22	5,407	
B	125	32	B24	m	36,68	9,16			42,18	5,402	
B	125	33	B25	t	52,10	8,2			57,02	7,304	
B	125	34	B26	t	53,99	7,32			58,38	7,478	
B	125	35	B27	b	42,63				42,63	5,460	
B	125	37	B28	t	58,29	7,76			62,95	8,063	
B	125	36	B29	t	60,10		10,9		63,37	8,117	
C	126	7	C1	t	48,43	10,24			54,57	6,990	
C	126	8	C2	m	31,04	13,79			39,31	5,036	
C	126	9	C3	b	39,48	19,83			51,38	6,581	
C	126	10	C4	b	39,51	11,13	8,81		48,83	6,255	
C	126	11	C5	b	39,76	11,13	8,81		49,08	6,287	
C	126	12	C6	b	39,76	11,13	8,81		49,08	6,287	
C	126	13	C7	b	39,48	11,13	8,76		48,79	6,249	
C	126	14	C8	b	39,51	19,90			51,45	6,590	
C	126	15	C9	m	31,07	13,79			39,34	5,040	
C	126	16	C10	t	48,53	10,24			54,67	7,003	
C	126	17	C11	b	39,99	5,66			43,39	5,557	
C	126	18	C12	b	50,01	15,92			59,56	7,629	
C	126	19	C13	b	39,37	19,09			50,82	6,510	
C	126	20	C14	m	31,63	10,63			38,01	4,868	
C	126	21	C15	m	31,59	10,63			37,97	4,863	
C	126	22	C16	b	39,37	19,09			50,82	6,510	
C	126	24	C17	b	39,99	5,66			43,39	5,557	
C	126	23	C18	b	49,91	15,92			59,46	7,616	
C	126	36	1	gar	26,70				8,90	1,140	
C	126	35	2	gar	28,52				9,51	1,218	
C	126	34	3	gar	28,52				9,51	1,218	
C	126	33	4	gar	28,12				9,37	1,201	
C	126	32	5	gar	28,12				9,37	1,201	
C	126	31	6	gar	28,92				9,64	1,235	
C	126	25	1	cant	11,55				3,85	0,493	
C	126	26	2	cant	12,14				4,05	0,518	
C	126	27	3	cant	12,14				4,05	0,518	
C	126	28	4	cant	12,14				4,05	0,518	
C	126	29	5	cant	16,28				5,43	0,695	
C	126	30	6	cant	12,29				4,10	0,525	
D			D1	t	52,02	10,45			58,29	7,466	
D			D2	t	51,70	10,54			58,02	7,432	
D			D3	t	51,43	8,47			56,51	7,239	
D			D4	m	30,78	8,42		40,03	59,85	7,666	
D			D5	m	30,78	8,38		30,23	53,95	6,910	
D			D6	m	30,78	8,42		30,23	53,97	6,913	
D			D7	t	47,29	9,69			53,10	6,802	
D			D8	b	45,56	8,39			50,59	6,481	
D			D9	t	50,64	13,13			58,52	7,496	
D			D10	t	55,92	9,53			61,64	7,895	

ALLEGATO "A"

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
D			D11	t	51,64	14,76			60,50	7,749	
D			D12	t	51,58	10,43			57,84	7,408	
D			D13	t	52,10	10,35	16,68		63,31	8,110	
D			D14	t	51,75	7,72			56,38	7,222	
D			D15	m	32,28	7,72			36,91	4,728	
D			D16	m	32,79	7,72			37,42	4,793	
D			D17	m	32,67	7,72			37,30	4,778	
D			D18	t	47,21	8,97			52,59	6,737	
D			D19	b	47,64	7,70			52,26	6,694	
D			D20	t	50,75	12,16			58,05	7,435	
D			D21	t	56,00	9,07			61,44	7,870	
D			D22	t	51,91	10,35	11,07		61,44	7,870	
D			1	cant	7,97				2,66	0,340	
D			2	cant	8,00				2,67	0,342	
D			3	cant	7,48				2,49	0,319	
D			4	cant	7,92				2,64	0,338	
D			5	cant	7,70				2,57	0,329	
D			6	cant	12,96				4,32	0,553	
D			7	cant	11,80				3,93	0,504	
D			8	cant	15,33				5,11	0,655	
D			9	cant	7,59				2,53	0,324	
D			10	cant	8,03				2,68	0,343	
D			11	cant	4,67				1,56	0,199	
D			12	cant	8,03				2,68	0,343	
D			13	cant	5,44				1,81	0,232	
D			14	cant	14,96				4,99	0,639	
E			E1	t	49,90	8,56			55,04	7,050	
E			E2	m	30,72	9,36			36,34	4,654	
E			E3	m	30,94		7,96		33,33	4,269	
E			E4	t	53,86	10,42			60,11	7,700	
E			E5	m	30,39	9,29			35,96	4,607	
E			E6	t	59,52	9,07			64,96	8,321	
E			E7	t	52,46	10,70			58,88	7,542	
E			E8	t	52,73		11,82		56,28	7,208	
E			E9	m	34,64	11,39			41,47	5,312	
E			E10	b	39,32	14,87	12,33		51,94	6,653	
E			E11	t	54,41		9,21		57,17	7,323	
E			E12	q	60,05	10,07	32,55		75,86	9,717	
E			E13	t	51,86	8,88			57,19	7,325	
E			E14	t	53,62	6,97	9,83		60,75	7,782	
E			E15	b	48,73		10,24		51,80	6,635	
E			E16	t	54,03	15,44			63,29	8,107	
E			E17	t	54,08	12,50	6,63		63,57	8,143	
E			1	gar	19,79				6,60	0,845	
E			2	gar	22,01				7,34	0,940	
E			3	gar	31,12				10,37	1,329	
E			4	gar	20,09				6,70	0,858	

ALLEGATO "A"

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
E			5	gar	20,36				6,79	0,869	
E			6	gar	21,63				7,21	0,924	
E			7	gar	21,07				7,02	0,900	
E			8	gar	31,40				10,47	1,341	
E			9	gar	31,40				10,47	1,341	
E			10	gar	23,18				7,73	0,990	
E			11	gar	26,74				8,91	1,142	
E			12	gar	27,60				9,20	1,178	
E			13	gar	24,60				8,20	1,050	
E			1	cant	7,48				2,49	0,319	
E			2	cant	7,22				2,41	0,308	
E			3	cant	7,22				2,41	0,308	
E			4	cant	6,75				2,25	0,288	
F			F1	t	49,90	8,56			55,04	7,050	
F			F2	m	30,82	9,33			36,42	4,665	
F			F3	m	31,13		7,96		33,52	4,293	
F			F4	t	53,75	7,46			58,23	7,458	
F			F5	m	30,39	9,26			35,95	4,604	
F			F6	t	59,95	9,07			65,39	8,376	
F			F7	b	45,02		10,46		48,16	6,169	
F			F8	t	63,80	18,47	13,71		79,00	10,118	
F			F9	m	34,58	11,31			41,37	5,299	
F			F10	b	39,53	14,87	17,89		53,82	6,894	
F			F11	t	54,41		9,20		57,17	7,323	
F			F12	q	60,43	10,06	32,55		76,23	9,764	
F			F13	t	53,89	6,97			58,07	7,438	
F			F14	t	53,57	6,97	9,83		60,70	7,775	
F			F15	b	38,80	10,02			44,81	5,740	
F			F16	b	39,83	15,44			49,09	6,288	
F			F17	b	38,75	7,41	10,24		46,27	5,926	
F			F18	b	39,73	12,50	6,38		49,14	6,295	
F			1	gar	19,79				6,60	0,845	
F			2	gar	22,01				7,34	0,940	
F			3	gar	31,63				10,54	1,350	
F			4	gar	21,41				7,14	0,914	
F			5	gar	21,40				7,13	0,914	
F			6	gar	21,65				7,22	0,924	
F			7	gar	18,76				6,25	0,801	
F			8	gar	23,37				7,79	0,998	
F			9	gar	23,45				7,82	1,001	
F			10	gar	23,39				7,80	0,999	
F			11	gar	24,02				8,01	1,026	
F			12	gar	20,15				6,72	0,860	
F			1	cant	4,87				1,62	0,208	
F			2	cant	4,89				1,63	0,209	
F			3	cant	4,89				1,63	0,209	
F			4	cant	4,87				1,62	0,208	

ALLEGATO "A"

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
F			5	cant	7,34				2,45	0,313	
F			6	cant	7,36				2,45	0,314	
F			7	cant	7,00				2,33	0,299	
F			8	cant	6,98				2,33	0,298	
G			G1	t	52,08		13,48		56,12	7,189	
G			G2	b	47,53	18,24			58,47	7,490	
G			G3	t	61,96	8,71			67,19	8,606	
G			G4	b	46,25	8,76			51,51	6,597	
G			G5	b	45,67	14,26			54,23	6,946	
G			G6	t	56,42	16,63			66,40	8,505	
G			G7	b	45,16	10,81			51,65	6,615	
G			G8	m	29,76	13,83			38,06	4,875	
G			G9	b	49,48	8,22			54,41	6,970	
G			G10	b	49,48	8,22			54,41	6,970	
G			G11	m	29,76	13,83			38,06	4,875	
G			G12	b	45,16	10,59			51,51	6,598	
G			G13	t	56,36	10,59			62,71	8,033	
G			G14	t	50,21	13,11			58,08	7,439	
G			G15	t	54,52	10,75	9,03		63,68	8,157	
G			G16	m	37,62	8,09			42,47	5,440	
G			G17	t	53,86	7,8			58,54	7,498	
G			G18	b	46,02	14,26			54,58	6,991	
G			G19	t	57,95	17,96			68,73	8,803	
G			G20	b	45,16	9,89			51,09	6,545	
G			G21	m	37,20	10,76			43,66	5,592	
G			G22	m	37,20	10,76			43,66	5,592	
G			G23	b	45,16	9,89			51,09	6,545	
G			G24	t	57,17	13,09			65,02	8,329	
G			G25	b	35,52		11,92		39,10	5,008	
G			1	gar	24,18				8,06	1,032	
G			2	gar	25,62				8,54	1,094	
G			3	gar	13,56				4,52	0,579	
G			4	gar	18,58				6,19	0,793	
G			5	gar	20,01				6,67	0,854	
G			6	gar	28,64				9,55	1,223	
G			7	gar	23,80				7,93	1,016	
G			8	gar	26,96				8,99	1,151	
G			9	gar	20,74				6,91	0,886	
										7.807,02	1.000,00

TABELLA							
SPESE GIARDINI E AREE A VERDE							
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	millesimi	Proprietario
B	125	9	B1	giard.	23,24	3,056	
B	125	10	B2	giard.	27,90	3,669	
B	125	11	B3	giard.	41,54	5,462	
B	125	12	B4	giard.	7,47	0,983	
B	125	13	B5	giard.	15,90	2,091	
B	125	14	B6	giard.	19,07	2,507	
B	125	17	B9	giard.	18,03	2,370	
B	125	18	B10	giard.	17,87	2,349	
B	125	21	B13	giard.	10,04	1,320	
B	125	22	B14	giard.	4,27	0,561	
B	125	25	B15	giard.	84,38	11,095	
B	125	23	B16	giard.	15,75	2,071	
B	125	24	B17	giard.	11,30	1,486	
C	126	7	C1	giard.	8,22	1,080	
C	126	8	C2	giard.	1,37	0,180	
C	126	9	C3	giard.	4,66	0,613	
C	126	10	C4	giard.	5,85	0,769	
C	126	11	C5	giard.	6,57	0,864	
C	126	12	C6	giard.	7,42	0,976	
C	126	13	C7	giard.	7,82	1,028	
C	126	14	C8	giard.	5,45	0,717	
C	126	15	C9	giard.	2,48	0,326	
C	126	16	C10	giard.	22,89	3,010	
D			D1	giard.	65,75	8,646	
D			D2	giard.	31,05	4,083	
D			D3	giard.	48,80	6,417	
D			D4	giard.	25,82	3,395	
D			D5	giard.	24,94	3,279	
D			D6	giard.	24,42	3,211	
D			D7	giard.	42,53	5,592	
D			D8	giard.	60,01	7,891	
D			D9	giard.	58,08	7,637	
D			D10	giard.	58,36	7,674	
D			D11	giard.	40,03	5,264	
D			D12	giard.	232,74	30,605	
E			E1	giard.	18,82	2,474	
E			E2	giard.	12,74	1,675	
E			E3	giard.	9,10	1,196	
E			E4	giard.	4,39	0,577	
E			E6	giard.	6,43	0,845	
E			E7	giard.	17,89	2,352	
E			E8	giard.	13,37	1,758	

ALLEGATO "A"

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	millesimi	Proprietario
E			E9	giard.	14,36	1,889	
E			E10	giard.	6,52	0,857	
E			E11	giard.	3,66	0,481	
F			F1	giard.	16,31	2,145	
F			F2	giard.	4,94	0,650	
F			F3	giard.	15,03	1,977	
F			F4	giard.	24,55	3,228	
F			F5	giard.	9,37	1,233	
F			F6	giard.	26,06	3,427	
F			F7	giard.	10,47	1,377	
F			F8	giard.	38,80	5,102	
F			F9	giard.	14,74	1,938	
F			F10	giard.	32,35	4,254	
F			F11	giard.	90,57	11,909	
G			G1	giard.	149,18	19,616	
G			G2	giard.	29,65	3,898	
G			G3	giard.	63,35	8,330	
G			G4	giard.	38,77	5,098	
G			G5	giard.	42,07	5,532	
G			G6	giard.	18,23	2,397	
G			G7	giard.	23,83	3,134	
G			G8	giard.	18,79	2,471	
G			G9	giard.	92,34	12,142	
G			G10	giard.	49,31	6,484	
G			G11	giard.	75,71	9,955	
G			G12	giard.	51,20	6,733	
G			G13	giard.	133,03	17,493	
G			G14	giard.	103,32	13,586	
Area a verde comune					5.243,60	689,510	
					7.604,82	1.000,00	

TABELLA 1 - EDIFICIO A**SPESE GENERALI**

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
A	114	30	REC	serv	168,24	25,39			183,47	346,918	
A	114	10	A1	m	28,80	7,65			33,39	63,135	
A	114	9	A2	m	28,80	7,65			33,39	63,135	
A	114	7	A3	m	28,80	7,80			33,48	63,305	
A	114	6	A4	m	28,80	7,80			33,48	63,305	
A	114	5	A5	m	28,80	7,80			33,48	63,305	
A	114	14	A6	t	49,19	14,79			58,06	109,789	
A	114	13	A7	q	80,55	35,2			101,67	192,241	
A	114	12	A9	t	56,70	16,92			66,85	126,406	
A	114	11	A10	t	49,18	14,96			58,16	109,963	
A	114	28	1	gar	20,61				6,87	12,990	
A	114	27	2	gar	20,81				6,94	13,116	
A	114	26	3	gar	20,21				6,74	12,738	
A	114	25	4	gar	12,60				4,20	7,941	
A	114	24	5	gar	12,57				4,19	7,923	
A	114	23	6	gar	17,57				5,86	11,074	
A	114	22	7	gar	15,27				5,09	9,624	
A	114	21	8	gar	12,45				4,15	7,847	
A	114	20	9	gar	12,39				4,13	7,809	
A	114	19	10	gar	12,00				4,00	7,563	
A	114	18	11	gar	12,01				4,00	7,570	
A	114	17	12	gar	20,80				6,93	13,110	
A	114	16	13	gar	20,82				6,94	13,122	
A	114	15	14	gar	20,61				6,87	12,990	
									528,87	1.000,00	

TABELLA 2 - EDIFICIO A											
LOCALI PIANO INTERRATO											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
A	114	28	1	gar	20,61				6,87	89,329	
A	114	27	2	gar	20,81				6,94	90,196	
A	114	26	3	gar	20,21				6,74	87,595	
A	114	25	4	gar	12,60				4,20	54,612	
A	114	24	5	gar	12,57				4,19	54,482	
A	114	23	6	gar	17,57				5,86	76,153	
A	114	22	7	gar	15,27				5,09	66,184	
A	114	21	8	gar	12,45				4,15	53,962	
A	114	20	9	gar	12,39				4,13	53,701	
A	114	19	10	gar	12,00				4,00	52,011	
A	114	18	11	gar	12,01				4,00	52,054	
A	114	17	12	gar	20,80				6,93	90,153	
A	114	16	13	gar	20,82				6,94	90,239	
A	114	15	14	gar	20,61				6,87	89,329	
									76,91	1.000,00	

TABELLA 3 - EDIFICIO A						
SCALA 1 - Sub. 3						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
A	114	12	A9	t	500,00	
A	114	11	A10	t	500,00	
					1.000,00	

TABELLA 4 - EDIFICIO A						
SCALA 2 - Sub. 4						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
A	114	14	A6	t	500,00	
A	114	13	A7	q	500,00	
					1.000,00	

TABELLA 1 - EDIFICIO B**SPESE GENERALI**

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
B	125	9	B1	t	51,62	10,96			58,20	36,907	
B	125	10	B2	t	58,77	15,81			68,26	43,287	
B	125	11	B3	b	47,35		12,45		51,09	32,397	
B	125	12	B4	b	49,88	13,69			58,09	36,842	
B	125	13	B5	m	30,49	8,71			35,72	22,650	
B	125	14	B6	t	53,53	8,23			58,47	37,079	
B	125	15	B7	m	29,64	7,63		27,31	50,60	32,092	
B	125	16	B8	m	30,63	7,88		28,09	52,21	33,112	
B	125	17	B9	m	36,64	9,17		34,03	62,56	39,675	
B	125	18	B10	m	36,64	9,22		34,03	62,59	39,694	
B	125	19	B11	m	30,63	7,85		28,09	52,19	33,101	
B	125	20	B12	m	29,64	7,59		27,31	50,58	32,077	
B	125	21	B13	t	53,34	8,28			58,31	36,978	
B	125	22	B14	m	35,47	7,02			39,68	25,166	
B	125	25	B15	t	51,42	18,94			62,78	39,817	
B	125	23	B16	b	48,93	7,97			53,71	34,063	
B	125	24	B17	b	47,11	7,31			51,50	32,658	
B	125	26	B18	t	56,34	4,16	14,46		63,17	40,064	
B	125	27	B19	t	54,77	19,18			66,28	42,032	
B	125	28	B20	m	33,07	5,99			36,66	23,252	
B	125	29	B21	t	54,16	7,18			58,47	37,079	
B	125	30	B22	t	52,05	8,2			56,97	36,129	
B	125	31	B23	m	36,72	9,16			42,22	26,773	
B	125	32	B24	m	36,68	9,16			42,18	26,747	
B	125	33	B25	t	52,10	8,2			57,02	36,161	
B	125	34	B26	t	53,99	7,32			58,38	37,025	
B	125	35	B27	b	42,63				42,63	27,035	
B	125	37	B28	t	58,29	7,76			62,95	39,919	
B	125	36	B29	t	60,10		10,9		63,37	40,188	
									1.576,83	1.000,00	

TABELLA 2 - EDIFICIO B						
SCALA 1 - Sub. 2						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
B	125	26	B18	t	333,33	
B	125	27	B19	t	333,33	
B	125	28	B20	m	333,33	

1.000,00

TABELLA 3 - EDIFICIO B						
SCALA 2 - Sub. 4						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
B	125	29	B21	t	500,00	
B	125	30	B22	t	500,00	

1.000,00

TABELLA 4 - EDIFICIO B						
SCALA 3 - Sub. 5						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
B	125	31	B23	m	500,00	
B	125	32	B24	m	500,00	

1.000,00

TABELLA 5 - EDIFICIO B						
SCALA 4 - Sub. 7						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
B	125	33	B25	t	500,00	
B	125	34	B26	t	500,00	

1.000,00

TABELLA 6 - EDIFICIO B						
SCALA 5 - Sub. 8						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
B	125	35	B27	b	333,33	
B	125	37	B28	t	333,33	
B	125	36	B29	t	333,33	

1.000,00

TABELLA 7 - EDIFICIO B						
CORRIDOIO 1 - Sub. 3						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
B	125	27	B19	t	500,00	
B	125	28	B20	m	500,00	

1.000,00

TABELLA 1 - EDIFICIO C**SPESE GENERALI**

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
C	126	7	C1	t	48,43	10,24			54,57	57,341	
C	126	8	C2	m	31,04	13,79			39,31	41,307	
C	126	9	C3	b	39,48	19,83			51,38	53,983	
C	126	10	C4	b	39,51	11,13	8,81		48,83	51,307	
C	126	11	C5	b	39,76	11,13	8,81		49,08	51,569	
C	126	12	C6	b	39,76	11,13	8,81		49,08	51,569	
C	126	13	C7	b	39,48	11,13	8,76		48,79	51,259	
C	126	14	C8	b	39,51	19,90			51,45	54,059	
C	126	15	C9	m	31,07	13,79			39,34	41,339	
C	126	16	C10	t	48,53	10,24			54,67	57,446	
C	126	17	C11	b	39,99	5,66			43,39	45,586	
C	126	18	C12	b	50,01	15,92			59,56	62,582	
C	126	19	C13	b	39,37	19,09			50,82	53,401	
C	126	20	C14	m	31,63	10,63			38,01	39,935	
C	126	21	C15	m	31,59	10,63			37,97	39,893	
C	126	22	C16	b	39,37	19,09			50,82	53,401	
C	126	24	C17	b	39,99	5,66			43,39	45,586	
C	126	23	C18	b	49,91	15,92			59,46	62,477	
C	126	36	1	gar	26,70				8,90	9,351	
C	126	35	2	gar	28,52				9,51	9,989	
C	126	34	3	gar	28,52				9,51	9,989	
C	126	33	4	gar	28,12				9,37	9,849	
C	126	32	5	gar	28,12				9,37	9,849	
C	126	31	6	gar	28,92				9,64	10,129	
C	126	25	1	cant	11,55				3,85	4,045	
C	126	26	2	cant	12,14				4,05	4,252	
C	126	27	3	cant	12,14				4,05	4,252	
C	126	28	4	cant	12,14				4,05	4,252	
C	126	29	5	cant	16,28				5,43	5,702	
C	126	30	6	cant	12,29				4,10	4,304	
									951,75	1.000,00	

TABELLA 2 - EDIFICIO C											
LOCALI PIANO INTERRATO											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
C	126	36	1	gar	26,70				8,90	108,784	
C	126	35	2	gar	28,52				9,51	116,199	
C	126	34	3	gar	28,52				9,51	116,199	
C	126	33	4	gar	28,12				9,37	114,570	
C	126	32	5	gar	28,12				9,37	114,570	
C	126	31	6	gar	28,92				9,64	117,829	
C	126	25	1	cant	11,55				3,85	47,058	
C	126	26	2	cant	12,14				4,05	49,462	
C	126	27	3	cant	12,14				4,05	49,462	
C	126	28	4	cant	12,14				4,05	49,462	
C	126	29	5	cant	16,28				5,43	66,330	
C	126	30	6	cant	12,29				4,10	50,073	
									81,81	1.000,00	

TABELLA 3 - EDIFICIO C						
SCALA 1 - Sub. 2						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
C	126	24	C17	b	500,00	
C	126	23	C18	b	500,00	
					1.000,00	

TABELLA 4 - EDIFICIO C						
SCALA 2 - Sub. 4						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
C	126	17	C11	b	500,00	
C	126	18	C12	b	500,00	
					1.000,00	

TABELLA 5 - EDIFICIO C						
SCALA 3 - Sub. 6						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
C	126	19	C13	b	250,00	
C	126	20	C14	m	250,00	
C	126	21	C15	m	250,00	
C	126	22	C16	b	250,00	
					1.000,00	

TABELLA 1 - EDIFICIO D											
SPESE GENERALI											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
D			D1	t	52,02	10,45			58,29	46,913	
D			D2	t	51,70	10,54			58,02	46,699	
D			D3	t	51,43	8,47			56,51	45,482	
D			D4	m	30,78	8,42		40,03	59,85	48,168	
D			D5	m	30,78	8,38		30,23	53,95	43,417	
D			D6	m	30,78	8,42		30,23	53,97	43,436	
D			D7	t	47,29	9,69			53,10	42,739	
D			D8	b	45,56	8,39			50,59	40,719	
D			D9	t	50,64	13,13			58,52	47,096	
D			D10	t	55,92	9,53			61,64	49,607	
D			D11	t	51,64	14,76			60,50	48,688	
D			D12	t	51,58	10,43			57,84	46,549	
D			D13	t	52,10	10,35	16,68		63,31	50,956	
D			D14	t	51,75	7,72			56,38	45,377	
D			D15	m	32,28	7,72			36,91	29,707	
D			D16	m	32,79	7,72			37,42	30,118	
D			D17	m	32,67	7,72			37,30	30,021	
D			D18	t	47,21	8,97			52,59	42,327	
D			D19	b	47,64	7,70			52,26	42,060	
D			D20	t	50,75	12,16			58,05	46,716	
D			D21	t	56,00	9,07			61,44	49,450	
D			D22	t	51,91	10,35	11,07		61,44	49,449	
D			1	cant	7,97				2,66	2,138	
D			2	cant	8,00				2,67	2,146	
D			3	cant	7,48				2,49	2,007	
D			4	cant	7,92				2,64	2,125	
D			5	cant	7,70				2,57	2,066	
D			6	cant	12,96				4,32	3,477	
D			7	cant	11,80				3,93	3,166	
D			8	cant	15,33				5,11	4,113	
D			9	cant	7,59				2,53	2,036	
D			10	cant	8,03				2,68	2,154	
D			11	cant	4,67				1,56	1,253	
D			12	cant	8,03				2,68	2,154	
D			13	cant	5,44				1,81	1,459	
D			14	cant	14,96				4,99	4,013	
									1.242,52	1.000,00	

TABELLA 2 - EDIFICIO D											
LOCALI PIANO INTERRATO											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
D			1	cant	7,97				2,66	62,324	
D			2	cant	8,00				2,67	62,559	
D			3	cant	7,48				2,49	58,492	
D			4	cant	7,92				2,64	61,933	
D			5	cant	7,70				2,57	60,213	
D			6	cant	12,96				4,32	101,345	
D			7	cant	11,80				3,93	92,274	
D			8	cant	15,33				5,11	119,878	
D			9	cant	7,59				2,53	59,353	
D			10	cant	8,03				2,68	62,793	
D			11	cant	4,67				1,56	36,519	
D			12	cant	8,03				2,68	62,793	
D			13	cant	5,44				1,81	42,540	
D			14	cant	14,96				4,99	116,985	
									42,63	1.000,00	

TABELLA 3 - EDIFICIO D						
SCALA 1						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
D			D15	m	500,00	
D			D16	m	500,00	

1.000,00

TABELLA 4 - EDIFICIO D						
SCALA 2						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
D			D17	m	500,00	
D			D18	t	500,00	

1.000,00

TABELLA 5 - EDIFICIO D						
SCALA 3						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
D			D19	b	500,00	
D			D20	t	500,00	

1.000,00

TABELLA 6 - EDIFICIO D						
SCALA 4						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
D			D21	t	500,00	
D			D22	t	500,00	

1.000,00

TABELLA 1 - EDIFICIO E

SPESE GENERALI

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
E			E1	t	49,90	8,56			55,04	52,894	
E			E2	m	30,72	9,36			36,34	34,922	
E			E3	m	30,94		7,96		33,33	32,031	
E			E4	t	53,86	10,42			60,11	57,772	
E			E5	m	30,39	9,29			35,96	34,564	
E			E6	t	59,52	9,07			64,96	62,434	
E			E7	t	52,46	10,70			58,88	56,588	
E			E8	t	52,73		11,82		56,28	54,086	
E			E9	m	34,64	11,39			41,47	39,860	
E			E10	b	39,32	14,87	12,33		51,94	49,919	
E			E11	t	54,41		9,21		57,17	54,948	
E			E12	q	60,05	10,07	32,55		75,86	72,905	
E			E13	t	51,86	8,88			57,19	54,962	
E			E14	t	53,62	6,97	9,83		60,75	58,387	
E			E15	b	48,73		10,24		51,80	49,786	
E			E16	t	54,03	15,44			63,29	60,831	
E			E17	t	54,08	12,50	6,63		63,57	61,095	
E			1	gar	19,79				6,60	6,340	
E			2	gar	22,01				7,34	7,051	
E			3	gar	31,12				10,37	9,970	
E			4	gar	20,09				6,70	6,436	
E			5	gar	20,36				6,79	6,523	
E			6	gar	21,63				7,21	6,929	
E			7	gar	21,07				7,02	6,750	
E			8	gar	31,40				10,47	10,059	
E			9	gar	31,40				10,47	10,059	
E			10	gar	23,18				7,73	7,426	
E			11	gar	26,74				8,91	8,566	
E			12	gar	27,60				9,20	8,842	
E			13	gar	24,60				8,20	7,881	
E			1	cant	7,48				2,49	2,396	
E			2	cant	7,22				2,41	2,313	
E			3	cant	7,22				2,41	2,313	
E			4	cant	6,75				2,25	2,162	
									1.040,50	1.000,00	

ALLEGATO "A"

TABELLA 2 - EDIFICIO E											
LOCALI PIANO INTERRATO A											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
E			1	gar	19,79				6,60	126,802	
E			2	gar	22,01				7,34	141,026	
E			3	gar	31,12				10,37	199,398	
E			4	gar	20,09				6,70	128,724	
E			5	gar	20,36				6,79	130,454	
E			6	gar	21,63				7,21	138,592	
E			7	gar	21,07				7,02	135,004	
									52,02	1.000,00	

TABELLA 3 - EDIFICIO E											
LOCALI PIANO INTERRATO B											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
E			8	gar	31,40				10,47	162,198	
E			9	gar	31,40				10,47	162,198	
E			10	gar	23,18				7,73	119,738	
E			11	gar	26,74				8,91	138,127	
E			12	gar	27,60				9,20	142,569	
E			13	gar	24,60				8,20	127,073	
E			1	cant	7,48				2,49	38,638	
E			2	cant	7,22				2,41	37,295	
E			3	cant	7,22				2,41	37,295	
E			4	cant	6,75				2,25	34,868	
									64,53	1.000,00	

TABELLA 1 - EDIFICIO F

SPESE GENERALI

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
F			F1	t	49,90	8,56			55,04	52,178	
F			F2	m	30,82	9,33			36,42	34,527	
F			F3	m	31,13		7,96		33,52	31,777	
F			F4	t	53,75	7,46			58,23	55,202	
F			F5	m	30,39	9,26			35,95	34,079	
F			F6	t	59,95	9,07			65,39	61,996	
F			F7	b	45,02		10,46		48,16	45,657	
F			F8	t	63,80	18,47	13,71		79,00	74,893	
F			F9	m	34,58	11,31			41,37	39,218	
F			F10	b	39,53	14,87	17,89		53,82	51,024	
F			F11	t	54,41		9,20		57,17	54,201	
F			F12	q	60,43	10,06	32,55		76,23	72,272	
F			F13	t	53,89	6,97			58,07	55,056	
F			F14	t	53,57	6,97	9,83		60,70	57,549	
F			F15	b	38,80	10,02			44,81	42,485	
F			F16	b	39,83	15,44			49,09	46,544	
F			F17	b	38,75	7,41	10,24		46,27	43,865	
F			F18	b	39,73	12,50	6,38		49,14	46,592	
F			1	gar	19,79				6,60	6,254	
F			2	gar	22,01				7,34	6,956	
F			3	gar	31,63				10,54	9,996	
F			4	gar	21,41				7,14	6,766	
F			5	gar	21,40				7,13	6,763	
F			6	gar	21,65				7,22	6,842	
F			7	gar	18,76				6,25	5,929	
F			8	gar	23,37				7,79	7,385	
F			9	gar	23,45				7,82	7,411	
F			10	gar	23,39				7,80	7,392	
F			11	gar	24,02				8,01	7,591	
F			12	gar	20,15				6,72	6,368	
F			1	cant	4,87				1,62	1,539	
F			2	cant	4,89				1,63	1,545	
F			3	cant	4,89				1,63	1,545	
F			4	cant	4,87				1,62	1,539	
F			5	cant	7,34				2,45	2,320	
F			6	cant	7,36				2,45	2,326	
F			7	cant	7,00				2,33	2,212	
F			8	cant	6,98				2,33	2,206	
										1.054,78	1.000,00

TABELLA 2 - EDIFICIO F											
LOCALI PIANO INTERRATO											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
F			1	gar	19,79				6,60	61,993	
F			2	gar	22,01				7,34	68,947	
F			3	gar	31,63				10,54	99,082	
F			4	gar	21,41				7,14	67,068	
F			5	gar	21,40				7,13	67,036	
F			6	gar	21,65				7,22	67,819	
F			7	gar	18,76				6,25	58,766	
F			8	gar	23,37				7,79	73,207	
F			9	gar	23,45				7,82	73,458	
F			10	gar	23,39				7,80	73,270	
F			11	gar	24,02				8,01	75,244	
F			12	gar	20,15				6,72	63,121	
F			1	cant	4,87				1,62	15,255	
F			2	cant	4,89				1,63	15,318	
F			3	cant	4,89				1,63	15,318	
F			4	cant	4,87				1,62	15,255	
F			5	cant	7,34				2,45	22,993	
F			6	cant	7,36				2,45	23,055	
F			7	cant	7,00				2,33	21,928	
F			8	cant	6,98				2,33	21,865	
									106,41	1.000,00	

TABELLA 3 - EDIFICIO F						
SCALA 1						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
F			F15	b	500,00	
F			F17	b	500,00	

1.000,00

TABELLA 1 - EDIFICIO G**SPESE GENERALI**

Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile	Verande	Pergolati	Taverne	Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
G			G1	t	52,08		13,48		56,12	39,754	
G			G2	b	47,53	18,24			58,47	41,419	
G			G3	t	61,96	8,71			67,19	47,589	
G			G4	b	46,25	8,76			51,51	36,483	
G			G5	b	45,67	14,26			54,23	38,410	
G			G6	t	56,42	16,63			66,40	47,031	
G			G7	b	45,16	10,81			51,65	36,582	
G			G8	m	29,76	13,83			38,06	26,957	
G			G9	b	49,48	8,22			54,41	38,541	
G			G10	b	49,48	8,22			54,41	38,541	
G			G11	m	29,76	13,83			38,06	26,957	
G			G12	b	45,16	10,59			51,51	36,489	
G			G13	t	56,36	10,59			62,71	44,422	
G			G14	t	50,21	13,11			58,08	41,137	
G			G15	t	54,52	10,75	9,03		63,68	45,105	
G			G16	m	37,62	8,09			42,47	30,085	
G			G17	t	53,86	7,8			58,54	41,465	
G			G18	b	46,02	14,26			54,58	38,658	
G			G19	t	57,95	17,96			68,73	48,680	
G			G20	b	45,16	9,89			51,09	36,191	
G			G21	m	37,20	10,76			43,66	30,923	
G			G22	m	37,20	10,76			43,66	30,923	
G			G23	b	45,16	9,89			51,09	36,191	
G			G24	t	57,17	13,09			65,02	46,058	
G			G25	b	35,52		11,92		39,10	27,693	
G			1	gar	24,18				8,06	5,709	
G			2	gar	25,62				8,54	6,049	
G			3	gar	13,56				4,52	3,202	
G			4	gar	18,58				6,19	4,387	
G			5	gar	20,01				6,67	4,725	
G			6	gar	28,64				9,55	6,762	
G			7	gar	23,80				7,93	5,619	
G			8	gar	26,96				8,99	6,365	
G			9	gar	20,74				6,91	4,897	
										1.411,78	1.000,00

TABELLA 2 - EDIFICIO G											
LOCALI PIANO INTERRATO											
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	Sup.utile				Sup.Virt.	millesimi	Proprietario
G			1	gar	24,18				8,06	119,650	
G			2	gar	25,62				8,54	126,775	
G			3	gar	13,56				4,52	67,099	
G			4	gar	18,58				6,19	91,939	
G			5	gar	20,01				6,67	99,015	
G			6	gar	28,64				9,55	141,719	
G			7	gar	23,80				7,93	117,769	
G			8	gar	26,96				8,99	133,406	
G			9	gar	20,74				6,91	102,628	
									67,36	1.000,00	

TABELLA 3 - EDIFICIO G						
SCALA 1						
Edif.	part.	sub.	u.i.	Tip.	millesimi	Proprietario
G			G16	m	500,00	
G			G17	t	500,00	
					1.000,00	

COMPLESSO

BORG O ETRUSCO

CASE E **A**PPARTAMENTI PER **V**ACANZE

ALLEGATO "B"

Contratto di Servizio

**CONTRATTO PER LA FORNITURA
DEL SERVIZIO DI GESTIONE UNITARIA
DEL COMPLESSO C.A.V. "BORGO ETRUSCO"**

L'anno duemilasette (2007) e questo giorno ventisette (27) del mese di novembre (11) in Scarlino (GR), con la presente scrittura privata da valersi e tenersi tra le parti ad ogni effetto di legge, tra:

GIOVANNETTI MASSIMO, nato a Massa Marittima (GR) il 11.03.1961 Codice fiscale GVNMSM61C11F032Y, il quale agisce non in proprio ma in nome e per conto della **GALASSIA COSTRUZIONI S.r.l.**, con sede in Scarlino Scalo (GR), Via Verdi n. 7, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 01023570532, di cui è Presidente del Consiglio di Amministrazione e presso cui è domiciliato per la carica, autorizzato alla stipula del presente contratto con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 novembre 2007;

TOSONI PAOLO, nato a Montieri (GR) il 19.03.1958, Codice fiscale TSNPLA58C19F677H, il quale agisce non in proprio ma in nome e per conto della **PLT SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Scarlino Scalo (GR), Via Verdi n. 7, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 00069240539, iscritta all'Albo delle Società Cooperative al n. A117586, di cui è Procuratore e presso cui è domiciliato per la carica, autorizzato alla stipula del presente contratto con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 novembre 2007;

TAVARELLI FABIO, nato a Roma il 22.08.1966 Codice fiscale TVRFBA66M22H501K, il quale agisce non in proprio ma in nome e per conto della **BORGO ETRUSCO S.p.A.**, con sede in Scarlino Scalo (GR), Via Verdi n. 7, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 01401050537, di cui è Presidente del Consiglio di Amministrazione, e presso cui è domiciliato per la carica, autorizzato alla stipula del presente contratto con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2007;

PREMESSO:

= che la Galassia Costruzioni S.r.l. e la PLT Società Cooperativa, di seguito anche congiuntamente denominate "Proprietarie", sono uniche proprietarie del Complesso di Case e Appartamenti per Vacanze (C.A.V.) denominato "Borgo Etrusco", di seguito anche indicato "Complesso", in corso di realizzazione in Comune di Scarlino (GR), località Campo di Chiara;

= che il Complesso è regolato dalle vigenti norme del Titolo I, Capo II, Sezione III della L.R. Toscana 23.03.2000 n. 42 oltre che dai regolamenti urbanistici vigenti e dalle prescrizioni degli atti concessori;

= che la normativa regionale fa obbligo alle Proprietarie e/o loro aventi causa di esercitare una gestione unitaria in forma imprenditoriale del Complesso;

= che le Proprietarie hanno inteso affidare alla Borgo Etrusco S.p.A., di seguito anche denominata "Gestore", che accetta, la gestione unitaria in forma imprenditoriale del Complesso nonché demandarle l'amministrazione della comunione formata dalle porzioni dei beni immobili costituenti il complesso finalizzate a garantire la unitarietà strutturale e funzionale dello stesso, disciplinata dal relativo regolamento della comunione;

= che con il presente contratto di servizio, le proprietarie e la Borgo Etrusco intendono disciplinare i servizi inerenti la funzione di gestore unitario del complesso, la loro tipologia, le modalità di prestazione e il corrispettivo.

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del contratto e sono da intendersi qui integralmente richiamate trascritte.

Articolo 2 - Composizione del Complesso

Il Complesso si compone di n. 7 (sette) edifici per complessivi n. 138 (centotrentotto) appartamenti oltre a garages, cantine, posti auto coperti e scoperti così distribuiti:

Edificio A n°9 appartamenti e n° 14 posti auto coperti

Edificio B n°29 appartamenti

Edificio C n°18 appartamenti, n°6 garages e n°6 cantine

Edificio D n°22 appartamenti e n°14 cantine

Edificio E n°17 appartamenti, n°13 garages e n°4 cantine

Edificio F n°18 appartamenti, n°12 garages e n°8 cantine

Edificio G n°25 appartamenti e n°9 garages

Il Complesso è altresì dotato del Locale Reception, di uffici e locali servizi ubicati nell'Edificio A.

Articolo 3 - Oggetto e durata del contratto

Con il presente contratto il Gestore si impegna a esercitare la gestione unitaria in forma imprenditoriale del Complesso, con decorrenza immediata per la parte del complesso già ultimata, mentre il contratto scadrà decorsi quaranta anni dal rilascio della certificazione definitiva di abitabilità di tutte le porzioni che costituiscono il complesso.

Alla scadenza del contratto, il nuovo soggetto gestore verrà selezionato con le seguenti modalità:

1. Il gestore uscente, sei mesi prima della scadenza del contratto, raccoglierà, disponendo apposita pubblicità al riguardo, la disponibilità dei soggetti professionali disponibili alla prosecuzione del contratto di gestione per il periodo di dieci anni con qualsiasi forma. Il soggetto gestore potrà proporsi per la prosecuzione anche in proprio.
2. Ultimata la raccolta delle dichiarazioni di disponibilità a stipulare, comunque non oltre due mesi prima della scadenza del contratto, il gestore uscente invierà, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento l'elenco dei soggetti disponibili a contrarre a ciascun comproprietario, che dovrà effettuare la propria scelta e comunicarla per scritto al gestore uscente entro quindici giorni dalla ricezione dell'elenco.
3. Il nuovo gestore sarà il soggetto che avrà ottenuto il maggior numero di voti validi, durerà in carica per dieci anni e potrà essere rinnovato con le modalità sopra specificate.
4. Laddove non sia possibile addivenire alla designazione del nuovo soggetto gestore per assenza di candidature ovvero per inerzia del gestore uscente, la designazione del nuovo gestore potrà essere richiesta da qualsiasi comproprietario ad un collegio composto da tre professionisti indipendenti iscritti uno all'albo degli ingegneri, uno a quello dei dottori commercialisti e uno a quelli degli avvocati, da designarsi da parte del Presidente del Tribunale di Grosseto, i quali selezioneranno il soggetto gestore con la diligenza dell'operatore professionale e nell'esclusivo interesse dei comproprietari. In ogni caso, sino alla designazione del nuovo gestore, il gestore uscente dovrà garantire la gestione del complesso.
5. Nel caso di revoca per giusta causa, di dimissioni o cessazione dall'incarico per qualsiasi altro motivo del gestore uscente, la nomina del nuovo gestore dovrà avvenire seguendo la procedura di cui al presente capo.

Articolo 4 - Funzioni del Gestore

Al Gestore è conferito, come da regolamento del complesso e a titolo oneroso, il potere di rappresentanza e di amministrazione della comunione formata dalle porzioni e dalle parti dei beni immobili costituenti il complesso finalizzate a garantire la unitarietà strutturale e funzionale del Complesso.

Con il presente contratto, pertanto, viene conferito al Gestore il mandato, sempre a titolo oneroso, alla gestione dell'intero complesso, formato dalle unità immobiliari che lo costituiscono, incluse espressamente le parti destinate all'uso comune - ancorché non oggetto della comunione di cui sopra - affinché garantisca la gestione imprenditoriale unitaria sotto forma di case e appartamenti per vacanze con finalità turistico ricettive.

Articolo 5 - Obblighi del Gestore

Il Gestore avrà l'obbligo, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti, di erogare i seguenti servizi:

- a) segreteria, accoglienza, guardianaggio e vigilanza;
- b) assistenza all'immissione, alla consegna e al rilascio delle unità immobiliari;
- c) cambio della biancheria all'inizio di ciascun periodo di godimento o a richiesta;
- d) pulizia delle unità immobiliari all'inizio ed al termine di ciascun periodo di godimento, ovvero a richiesta;
- e) sostituzione delle stoviglie e degli arredi;

- f) pulizia generale e manutenzione ordinaria del Complesso;
- g) gestione delle parti destinate all'uso collettivo;
- h) gestione, in via esclusiva e in ogni sua parte, inclusa la promozione, della locazione delle unità immobiliari componenti il Complesso;
- i) riscossione del corrispettivo delle locazioni;
- l) redazione annuale del rendiconto della gestione;
- m) pagamento ai proprietari della quota di propria spettanza del ricavato dalle locazioni e riscossione da questi delle quote di contribuzione alle spese di gestione del Complesso e a quelle inerenti la locazione.

Articolo 6 - Conto della gestione

Il conto della gestione è costituito:

- a) dai costi di gestione e amministrazione del complesso, inclusi quelli relativi alla promozione e alla gestione generale delle locazioni;
- b) dai costi relativi alla locazione e all'uso riferibili alle singole unità immobiliari (es. cambi biancheria, pulizie singole unità immobiliari, assortimento stoviglie e arredi, etc);
- c) dai ricavi della locazione e uso delle unità immobiliari.

La ripartizione tra i proprietari delle spese relative ai costi di gestione e di amministrazione - di cui alla lettera a) del presente articolo - avverrà in base alla quota di partecipazione al complesso risultante dalle tabelle millesimali di proprietà.

La ripartizione dei costi relativi alla locazione e all'uso delle unità immobiliari e la distribuzione dei relativi ricavi riferibili alle singole unità - di cui alle lettere b) e c) del presente articolo - avverrà tra i proprietari in base al conto individuale di ciascuna unità immobiliare.

Il conto della gestione - con le ripartizioni sopra evidenziate e i singoli saldi a credito o a debito - dovrà essere predisposto dal Gestore al termine di ciascun esercizio e trasmesso ai proprietari.

Con le stesse modalità, il Gestore dovrà predisporre il conto economico preventivo dell'esercizio successivo, con specificate le rate di acconto di competenza di ciascuno, per poi trasmetterlo a ogni proprietario.

I proprietari dovranno, a pena di decadenza, evidenziare eventuali difformità e errori contabili entro dieci giorni dalla ricezione del conto di gestione o del conto economico preventivo. In ogni caso, le somme a debito o a credito dovranno essere pagate nei trenta giorni successivi alla ricezione dei conti.

Ogni eventuale controversia relativa al rendiconto o al conto preventivo sarà rimessa, a cura della parte più diligente, alla Camera Arbitrale e di Conciliazione istituita presso la C.C.I.A.A. di Grosseto, che deciderà sulla base del proprio Regolamento, con oneri posti integralmente a carico della parte soccombente.

Articolo 7 - Compenso del gestore

Il corrispettivo dovuto al Gestore, per quanto attiene la erogazione dei servizi inerenti l'amministrazione e la gestione del complesso, sarà pari al 6% (oltre ad I.V.A.) del totale dei costi di gestione del complesso, come risultante dal conto di cui alla lettera a) del precedente articolo.

Lo stesso sarà da ripartirsi sui proprietari in ragione della loro partecipazione al Complesso risultante dalle tabelle millesimali.

Il corrispettivo dovuto al Gestore, per quanto attiene la erogazione dei servizi inerenti la gestione delle locazioni, sarà proporzionato ai ricavi delle stesse e determinato in misura pari all'8% del ricavato lordo annuo, oltre ad I.V.A. nella misura di legge, come risultante dal conto di cui alla lettera c) del precedente articolo.

Articolo 8 - Responsabilità del Gestore

Il Gestore si impegna a procurarsi le autorizzazioni e licenze necessarie all'esercizio della gestione, nonché a mantenere, per l'intera durata della stessa, i requisiti per il mantenimento in essere delle autorizzazioni e licenze medesime. A tal fine i proprietari si obbligano sin da ora irrevocabilmente a sottoscrivere ogni atto e documento, anche di obbligo nei confronti dell'Autorità, necessario all'avvio della gestione.

Il Gestore si impegna a effettuare la gestione sotto la propria esclusiva direzione e

responsabilità, provvedendo a tal fine in forma autonoma alla organizzazione e alla gestione delle prestazioni di lavoro dei propri dipendenti, collaboratori e consulenti, i quali, pertanto, saranno sempre ed esclusivamente soggetti al potere di organizzazione, direttivo e disciplinare del Gestore medesimo.

Il Gestore si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi di legge e in particolare alle disposizioni di cui alla L. 23.10.1960 n°1369, assumendosene gli oneri relativi, compresi quelli assicurativi e previdenziali, nessuno escluso, derivanti da disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative, in materia di lavoro del settore di appartenenza, nonché da eventuali contratti collettivi e/o integrativi.

Il Gestore provvederà altresì a contrarre - ancorché nel sostanziale interesse dei proprietari - con una primaria Compagnia Assicuratrice, adeguate polizze a copertura del rischio di infortuni, danni a cose e persone che garantiscano la copertura dei dipendenti e collaboratori, degli ospiti, dei proprietari e dei terzi.

In ogni caso il Gestore si impegna fin da ora a manlevare e garantire le Proprietarie da ogni e qualsivoglia pretesa che dovesse essere avanzata nei loro confronti da qualunque terzo, nonché dai propri dipendenti, collaboratori e consulenti, in relazione all'esercizio del mandato di cui al presente contratto. A tal fine, il Gestore si impegna a manlevare e garantire le Proprietarie di quanto le stesse dovessero essere tenute a pagare per capitale, interessi, rivalutazione, maggior danno, accessori e spese, anche se a loro addebitati in via esclusiva ovvero alternativa ovvero solidale con il Gestore medesimo.

In ordine alle locazioni, il gestore si obbliga, compatibilmente con le esigenze di mercato, a addivenire alla distribuzione equanime, a parità di tipologia, esposizione e periodo di disponibilità, delle opportunità di locazione tra le unità immobiliari similari, con l'obiettivo, una volta che il complesso opererà a regime, di addivenire alla locazione delle unità immobiliari con criteri di proporzionalità tra tutti i comproprietari.

Articolo 9 - Successione nel contratto

Il presente contratto, i diritti e gli obblighi che ne derivano saranno automaticamente trasferiti, senza necessità di alcun consenso del Gestore, per effetto di fusioni, incorporazioni o trasformazioni riguardanti esclusivamente le Proprietarie nonché nel caso di alienazione a terzi della proprietà delle unità immobiliari componenti il Complesso.

Articolo 10 - Clausola risolutiva

Il contratto sarà da intendersi risolto di diritto, previa comunicazione scritta da inviarsi a pena di decadenza entro sessanta giorni dalla scoperta dell'inadempimento che vi ha dato luogo, nei seguenti casi:

- a) laddove, a causa di un grave inadempimento del Gestore agli obblighi contrattuali o normativi, la pubblica Autorità revochi la abitabilità al complesso ovvero inibisca la prosecuzione della attività turistico-ricettiva;
- b) scioglimento o fallimento del Gestore.

Articolo 11 - Legge applicabile e Foro esclusivo

Il presente contratto è soggetto alla Legge italiana e per ogni interpretazione attinente a quanto esposto o per quanto non previsto, si fa esplicito riferimento alle norme di legge e in mancanza ad usi e consuetudini.

Per qualsiasi controversia che dovesse eventualmente insorgere circa l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto, sarà competente esclusivamente il Foro di Grosseto.

Articolo 12 - Comunicazioni

Ogni comunicazione tra le parti in relazione alle norme del presente contratto sarà effettuata in forma scritta a mezzo posta, telefax, e-mail o telegramma, in caso anticipata via telefono, agli indirizzi delle sedi indicate in intestazione oppure consegnata a mano, datata e firmata per ricevuta su ogni singolo foglio ovvero con ulteriori modalità eventualmente concordate tra le parti medesime.

Le parti, all'atto dell'avvio del presente contratto, si comunicheranno il nome e l'indirizzo dei rispettivi referenti.

Articolo 13 - Norme di chiusura

Le parti convengono espressamente che, laddove per effetto di innovazioni legislative o regolamentari, o comunque per autorizzazione dell'Autorità, sia possibile erogare all'interno del Complesso ulteriori servizi oltre quelli attualmente previsti o comunque consentiti, la fornitura degli stessi sarà di esclusiva competenza del soggetto Gestore.

Il presente contratto ai compone di n°13 (tredici) articoli.
L.C.S. in Scarlino, lì 27 novembre 2007.

GALASSIA COSTRUZIONI S.R.L. F.to Massimo Giovannetti
PLT SOCIETA' COOPERATIVA F.to Paolo Tosoni
BORGO ETRUSCO S.p.A. F.to Avv. Fabio Tavarelli

Registrato a Grosseto l'11/12/2007 al N°6859 mod. III



CONTRATTO PER LA FORNITURA DEL SERVIZIO DI GESTIONE UNITARIA

DEL COMPLESSO C.A.V. "BORGO ETRUSCO"

L'anno duemilatredici (2013) e questo giorno tre (3) del mese di maggio (5) in Scarlino (GR), con la presente scrittura privata da valersi e tenersi tra le parti ad ogni effetto di legge, tra:

GIOVANNETTI MASSIMO, nato a Massa Marittima (GR) il giorno 11 marzo 1961 Codice fiscale GVNMSM61C11F032Y, il quale agisce non in proprio ma in nome e per conto della **GALASSIA COSTRUZIONI S.r.l.**, con sede in Scarlino Scalo (GR), Via Verdi n. 7, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 01023570532, di cui è Presidente del Consiglio di Amministrazione e presso cui è domiciliato per la carica, autorizzato alla stipula del presente contratto con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 novembre 2007;

TOSONI PAOLO, nato a Montieri (GR) il giorno 19 marzo 1958, Codice fiscale TSNPLA58C19F677H, il quale agisce non in proprio ma in nome e per conto della **PLT SOCIETA' COOPERATIVA**, con sede in Scarlino Scalo (GR), Via Verdi n. 7, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 00069240539, iscritta all'Albo delle Società Cooperative al n. A117586, di cui è Vice Presidente e presso cui è domiciliato per la carica, autorizzato alla stipula del presente contratto con Delibera del Consiglio di Amministrazione in data 21 novembre 2007;

TAVARELLI FABIO, nato a Roma il giorno 22 agosto 1966 Codice fiscale TVRFBA66M22H501K, il quale agisce non in proprio ma in nome e per conto della **BORGO ETRUSCO S.p.A.**, con sede in Scarlino Scalo (GR),

Via Verdi n. 7, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Grosseto 01401050537, di cui è Presidente del Consiglio di Amministrazione, e presso cui è domiciliato per la carica, autorizzato alla stipula del presente contratto con Delibere del Consiglio di Amministrazione in data 20 novembre 2007 e 15 novembre 2011;

PREMESSO:

- che le Parti hanno stipulato un Contratto per la Fornitura del Servizio di Gestione Unitaria del Complesso di Case e Appartamenti per Vacanze (C.A.V.) denominato "Borgo Etrusco" sito in Comune di Scarlino (GR), di seguito anche indicato "Complesso" in data 27 novembre 2007 registrato a Grosseto l'11 dicembre 2007 al n.6859, Mod. III;

- che con il suddetto Contratto le Società Galassia Costruzioni S.r.l. e PLT Società Cooperativa, di seguito anche denominate Proprietarie, hanno affidato alla Borgo Etrusco S.p.A., di seguito anche denominata "Gestore", la gestione unitaria in forma imprenditoriale del Complesso nonché l'amministrazione della comunione formata dalle porzioni dei beni immobili costituenti il complesso finalizzate a garantire la unitarietà strutturale e funzionale dello stesso, disciplinata dal relativo regolamento della comunione;

- che il Complesso è regolato dalle vigenti norme del Titolo I, Capo II, Sezione III della L.R. Toscana 23.03.2000 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che dai Regolamenti Urbanistici e dalle prescrizioni degli Atti Concessori;

- che la normativa regionale fa obbligo di esercitare una gestione



unitaria in forma imprenditoriale del Complesso;

- che secondo quanto disposto dall'articolo 6 del Regolamento del Complesso le Società Galassia Costruzioni S.r.l. e PLT Società Cooperativa, fino allo scadere del quinto anno dal rilascio della definitiva certificazione di abitabilità dell'intero complesso, sono delegate a modificare e integrare, in contraddittorio con la Borgo Etrusco S.p.A., il suddetto Contratto di Servizio, in relazione alle esigenze che fossero emerse in fase di avvio della gestione;

- che con il presente Contratto di Servizio, le Società Galassia Costruzioni S.r.l. e PLT Società Cooperativa in contraddittorio con la Società Borgo Etrusco S.p.A., intendono disciplinare i servizi inerenti la funzione di gestore unitario del complesso, la loro tipologia, le modalità di prestazione ed il corrispettivo;

- che il presente contratto modifica e sostituisce il sopra citato contratto stipulato tra le Parti in data 27 novembre 2007 registrato a Grosseto l'11 dicembre 2007 al n.6859, Mod. III;

TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Articolo 1 - Premesse

Le premesse formano parte integrante ed essenziale del contratto e sono da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte.

Articolo 2 - Composizione del Complesso

Il Complesso si compone di n. 7 (sette) edifici per complessivi n. 138 (centotrentotto) appartamenti oltre a garages, cantine, posti auto coperti e scoperti così distribuiti:

Edificio A n°9 appartamenti e n° 14 posti auto coperti



Edificio B n°29 appartamenti

Edificio C n°18 appartamenti, n°6 garages e n°6 cantine

Edificio D n°22 appartamenti e n°14 cantine

Edificio E n°17 appartamenti, n°13 garages e n°4 cantine

Edificio F n°18 appartamenti, n°12 garages e n°8 cantine

Edificio G n°25 appartamenti e n°9 garages

Il Complesso è altresì dotato del Locale Reception, di uffici e locali servizi ubicati nell'Edificio A.

Articolo 3 - Oggetto e durata del contratto

Con il presente contratto il Gestore si impegna a esercitare la gestione unitaria in forma imprenditoriale del Complesso, con decorrenza immediata per la parte del complesso già ultimata, mentre il contratto scadrà decorsi quaranta anni dal rilascio della certificazione definitiva di abitabilità di tutte le porzioni che costituiscono il complesso.

Alla scadenza del contratto, il nuovo soggetto gestore verrà selezionato con le seguenti modalità:

1. Il gestore uscente, sei mesi prima della scadenza del contratto, raccoglierà, disponendo apposita pubblicità al riguardo, la disponibilità dei soggetti professionali disponibili alla prosecuzione del contratto di gestione per il periodo di dieci anni con qualsiasi forma. Il soggetto gestore potrà proporsi per la prosecuzione anche in proprio.
2. Ultimata la raccolta delle dichiarazioni di disponibilità a stipulare, comunque non oltre due mesi prima della scadenza del contratto,



il gestore uscente invierà, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento l'elenco dei soggetti disponibili a contrarre a ciascun comproprietario, che dovrà effettuare la propria scelta e comunicarla per scritto al gestore uscente entro quindici giorni dalla ricezione dell'elenco.

3. Il nuovo gestore sarà il soggetto che avrà ottenuto il maggior numero di voti validi, durerà in carica per dieci anni e potrà essere rinnovato con le modalità sopra specificate.

4. Laddove non sia possibile addivenire alla designazione del nuovo soggetto gestore per assenza di candidature ovvero per inerzia del gestore uscente, la designazione del nuovo gestore potrà essere richiesta da qualsiasi comproprietario ad un collegio composto da tre professionisti indipendenti iscritti uno all'albo degli ingegneri, uno a quello dei dottori commercialisti e uno a quelli degli avvocati, da designarsi da parte del Presidente del Tribunale di Grosseto, i quali selezioneranno il soggetto gestore con la diligenza dell'operatore professionale e nell'esclusivo interesse dei comproprietari. In ogni caso, sino alla designazione del nuovo gestore, il gestore uscente dovrà garantire la gestione del complesso.

5. Nel caso di revoca per giusta causa, di dimissioni o cessazione dall'incarico per qualsiasi altro motivo del gestore uscente, la nomina del nuovo gestore dovrà avvenire seguendo la procedura di cui al presente capo.

Articolo 4 - Funzioni del Gestore

Al Gestore è conferita, come da regolamento del complesso e a titolo

oneroso, l'Amministrazione della Comunione, con poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della comunione formata dalle porzioni e dalle parti dei beni immobili costituenti il complesso finalizzate a garantire la unitarietà strutturale e funzionale del Complesso, nonché con potere di rappresentanza della comunione stessa.

Inoltre, con il presente contratto, viene conferito al Gestore il mandato a titolo oneroso alla gestione unitaria, in nome proprio ma per conto dei proprietari, dell'intero complesso, formato dalle unità immobiliari che lo costituiscono, incluse espressamente le parti destinate all'uso comune - ancorché non oggetto della comunione di cui sopra - affinché garantisca la gestione imprenditoriale unitaria sotto forma di case e appartamenti per vacanze con finalità turistico ricettive.

Articolo 5 - Obblighi del Gestore

Il Gestore avrà l'obbligo, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti, di erogare i seguenti servizi:

- a) segreteria, accoglienza, guardianaggio, e vigilanza;
- b) assistenza all'immissione, alla consegna e al rilascio delle unità immobiliari;
- c) cambio della biancheria all'inizio di ciascun periodo di godimento o a richiesta;
- d) pulizia delle unità immobiliari all'inizio ed al termine di ciascun periodo di godimento, ovvero a richiesta;
- e) sostituzione delle stoviglie e degli arredi;
- f) pulizia generale e manutenzione ordinaria del Complesso;

g) gestione delle parti destinate all'uso collettivo;

h) promozione, intermediazione e/o gestione, in via esclusiva e in ogni sua parte, della locazione delle unità immobiliari componenti il Complesso;

i) assistenza turistica, servizi di prenotazione e/o intermediazione;

l) incasso del corrispettivo delle locazioni e storno dell'incasso ai proprietari al netto degli importi spettanti a titolo di corrispettivo per l'attività svolta quale gestore unitario, oltre che delle spese di gestione del complesso come risultanti dal rendiconto di gestione;

m) redazione annuale del rendiconto di gestione;

Articolo 6 - Rendiconto di gestione

Il Rendiconto di gestione è costituito:

a) dalle spese sostenute per l'amministrazione della comunione, come indicati nel regolamento della comunione;

b) dalle spese sostenute per la gestione unitaria del complesso, analiticamente indicate al precedente art.5, relative alla locazione e all'uso delle singole unità immobiliari (es. cambi biancheria, pulizie singole unità immobiliari, assortimento stoviglie e arredi, ecc);

c) dagli incassi effettuati in nome proprio ma per conto dei proprietari relativi alla locazione ed all'uso delle unità immobiliari. La ripartizione tra i proprietari delle spese relative alla amministrazione della comunione - di cui alla lettera a) del presente articolo - avverrà in base alla quota di partecipazione al complesso risultante dalle tabelle millesimali di proprietà.

La ripartizione tra i proprietari delle spese e degli incassi relativi alla gestione unitaria del complesso (locazione e uso delle unità immobiliari) - di cui alle lettere b) e c) del presente articolo - avverrà tra i proprietari in base al conto individuale di ciascuna unità immobiliare.

Il rendiconto della gestione - con le ripartizioni sopra evidenziate (sia per la gestione unitaria che per l'amministrazione della comunione) nonchè i singoli saldi a credito o a debito - dovrà essere predisposto dal Gestore al termine di ciascun esercizio e trasmesso ai proprietari.

Con le stesse modalità, il Gestore dovrà predisporre il rendiconto di gestione preventivo dell'esercizio successivo, con specificate le rate di acconto di competenza di ciascuno, per poi trasmetterlo a ogni proprietario.

I proprietari dovranno, a pena di decadenza, evidenziare eventuali difformità e errori contabili entro dieci giorni dalla ricezione del rendiconto di gestione sia consuntivo che preventivo. In ogni caso, le somme a debito o a credito dovranno essere pagate nei trenta giorni successivi alla ricezione dei conti.

Ogni eventuale controversia relativa al rendiconto o al conto preventivo sarà rimessa, a cura della parte più diligente, alla Camera Arbitrale e di Conciliazione istituita presso la C.C.I.A.A. di Grosseto, che deciderà sulla base del proprio Regolamento, con oneri posti integralmente a carico della parte soccombente.

Articolo 7 - Compenso del gestore



Il corrispettivo dovuto al Gestore, per quanto attiene la erogazione dei servizi inerenti l'amministrazione della comunione, sarà pari al 6% (oltre ad I.V.A.) del totale delle spese sostenute, come risultante dal conto di cui alla lettera a) del precedente articolo.

Lo stesso sarà da ripartirsi sui proprietari in ragione della loro partecipazione al Complesso risultante dalle tabelle millesimali.

Il corrispettivo dovuto al Gestore, per quanto attiene la erogazione dei servizi inerenti la gestione unitaria del complesso, sarà proporzionato agli incassi delle locazioni effettuate in nome proprio ma per conto dei proprietari e determinato in misura pari all'8% (oltre ad I.V.A.) dell'incasso lordo annuo, come risultante dal conto di cui alla lettera c) del precedente articolo.

Articolo 8 - Responsabilità del Gestore

Il Gestore si impegna a procurarsi le autorizzazioni e licenze necessarie all'esercizio della gestione, nonché a mantenere, per l'intera durata della stessa, i requisiti per il mantenimento in essere delle autorizzazioni e licenze medesime. A tal fine i proprietari si obbligano sin da ora irrevocabilmente a sottoscrivere ogni atto e documento, anche di obbligo nei confronti dell'Autorità, necessario all'avvio della gestione.

Il Gestore si impegna a effettuare la gestione sotto la propria esclusiva direzione e responsabilità, provvedendo a tal fine in forma autonoma alla organizzazione e alla gestione delle prestazioni di lavoro dei propri dipendenti, collaboratori e consulenti, i quali, pertanto, saranno sempre ed esclusivamente soggetti al potere di

organizzazione, direttivo e disciplinare del Gestore medesimo.

Il Gestore si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi di legge e in particolare alle disposizioni di cui alla L. 23.10.1960 n°1369, assumendosene gli oneri relativi, compresi quelli assicurativi e previdenziali, nessuno escluso, derivanti da disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative, in materia di lavoro del settore di appartenenza, nonché da eventuali contratti collettivi e/o integrativi.

Il Gestore provvederà altresì a contrarre - ancorché nel sostanziale interesse dei proprietari - con una primaria Compagnia Assicuratrice, adeguate polizze a copertura del rischio di infortuni, danni a cose e persone che garantiscano la copertura dei dipendenti e collaboratori, degli ospiti, dei proprietari e dei terzi.

In ogni caso il Gestore si impegna fin da ora a manlevare e garantire le Proprietarie da ogni e qualsivoglia pretesa che dovesse essere avanzata nei loro confronti da qualunque terzo, nonché dai propri dipendenti, collaboratori e consulenti, in relazione all'esercizio del mandato di cui al presente contratto. A tal fine, il Gestore si impegna a manlevare e garantire le Proprietarie di quanto le stesse dovessero essere tenute a pagare per capitale, interessi, rivalutazione, maggior danno, accessori e spese, anche se a loro addebitati in via esclusiva ovvero alternativa ovvero solidale con il Gestore medesimo.

In ordine alle locazioni, il gestore si obbliga, compatibilmente con le esigenze di mercato, a addivenire alla distribuzione equanime, a

parità di tipologia, esposizione e periodo di disponibilità, delle opportunità di locazione tra le unità immobiliari similari, con l'obiettivo, una volta che il complesso opererà a regime, di addivenire alla locazione delle unità immobiliari con criteri di proporzionalità tra tutti i comproprietari.

Articolo 9 - Successione nel contratto

Il presente contratto, i diritti e gli obblighi che ne derivano saranno automaticamente trasferiti, senza necessità di alcun consenso del Gestore, per effetto di fusioni, incorporazioni o trasformazioni riguardanti esclusivamente le Proprietarie nonché nel caso di alienazione a terzi della proprietà delle unità immobiliari componenti il Complesso.

Articolo 10 - Clausola risolutiva

Il contratto sarà da intendersi risolto di diritto, previa comunicazione scritta da inviarsi a pena di decadenza entro sessanta giorni dalla scoperta dell'inadempimento che vi ha dato luogo, nei seguenti casi:

- a) laddove, a causa di un grave inadempimento del Gestore agli obblighi contrattuali o normativi, la pubblica Autorità revochi la abitabilità al complesso ovvero inibisca la prosecuzione della attività turistico-ricettiva;
- b) scioglimento o fallimento del Gestore.

Articolo 11 - Legge applicabile e Foro esclusivo

Il presente contratto è soggetto alla Legge italiana e per ogni interpretazione attinente a quanto esposto o per quanto non previsto,

