

Repertorio n. 68.616

Raccolta n. 14.075

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER VINCOLO TURISTICO RICETTIVO  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici il giorno ventisei del mese di luglio, in Firenze, via [redacted]  
Davanti a me Dottor [redacted] notaio in [redacted] ed  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze,  
Pistoia e Prato, è presente:

[redacted] con sede in [redacted] Via  
[redacted] capitale sociale di Euro [redacted]  
[redacted] interamente versato avente  
codice fiscale e numero d'iscrizione: [redacted] del Registro  
Imprese di [redacted] iscritta al R.E.A. numero [redacted] presso la  
Camera di Commercio di [redacted] rappresentata  
dall'Amministratore Unico la signora:  
[redacted] nata a [redacted]  
domiciliata per la carica presso la sede sociale, in forza dei  
poteri a lei attribuiti dal vigente statuto sociale.  
Comparsa della cui identità personale, qualità e poteri di  
firma io notaio sono certo.

## PREMESSO

- che in forza di atto di compravendita a mio rogito del  
[redacted] Rep. [redacted] - Racc. [redacted] registrato presso  
l'Agenzia delle Entrate di [redacted]  
[redacted] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di  
Tempio Pausania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data  
18 marzo 2009 al n. 2961 Reg. gen. e n. 1999 Reg. part.,  
[redacted] acquistava da [redacted] la  
piena proprietà di alcuni terreni edificabili con destinazione  
ricettiva, ubicati nel Comune di Santa Teresa Gallura, Loc. La  
Ficaccia;  
- che i suddetti cespiti, meglio identificati al  
Terreni del Comune di Santa Teresa Gallura come Foglio  
Particelle 831, 835, 838, 865, 850, costituivano il Lotto n. 3  
del Piano di Lottizzazione F 4.5., di cui alla Convenzione  
urbanistica del 15 novembre 2005;  
- che il Comune di Santa Teresa Gallura rilasciava a [redacted]  
[redacted] dante causa di [redacted]  
l'Autorizzazione a Lottizzare n. 6 e Concessione Edilizia n.  
[redacted] del [redacted] relativamente all'adempimento di  
urbanizzazione, nonché la Concessione Edilizia n. [redacted] del 19  
[redacted] (Pratica n. [redacted] per l'edificazione  
dell'insediamento turistico-ricettivo;  
- che ai sensi della Legge Regione Sardegna 14 maggio 1984 n.  
22 e sue modifiche ed integrazioni, la destinazione turistico-  
ricettiva si sostanzia nella gestione unitaria di un'azienda  
ricettiva e nell'offerta di servizi ad un pubblico  
indifferenziato di utenti;  
- che il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva  
viene più opportunamente assicurato dalla costituzione di un

vincolo di natura reale sull'intero complesso immobiliare;  
- tutto ciò premesso e confermato, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, [REDACTED] come sopra rappresentata, in esecuzione di quanto nella premessa meglio specificato, dichiara unilateralmente di

#### VINCOLARE

a destinazione turistico ricettiva, ai sensi dell'art. 3 della Legge Regione Sardegna 14 maggio 1984 n. 22, e per un tempo indeterminato, le unità immobiliari descritte in calce al presente atto.

#### REGOLAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA

##### ART. 1 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 Il complesso immobiliare presenta destinazione turistico-ricettiva, secondo le forme e le modalità di cui all'art. 3 Legge Regione Sardegna n. 14 maggio 1984 n. 22.

1.2 Le singole unità immobiliari, pertanto, costituiscono inscindibilmente un complesso a destinazione ricettiva ed a proprietà unica o frazionata, la cui gestione unitaria verrà assicurata mediante la stipula di un contratto di locazione, di affitto di azienda o similare.

##### ART. 2 - GESTORE DEI SERVIZI TURISTICO RICETTIVI

2.1 La gestione del complesso ricettivo competerà ad un operatore imprenditoriale dotato dei necessari requisiti professionali (nel prosieguo: Gestore), il quale - con propria organizzazione di mezzi, di personale ed in completa autonomia - avrà l'obbligo di assumere, condurre e gestire l'azienda turistico ricettiva, secondo le forme e le modalità prescritte dalla Legge Regione Sardegna n. 14 maggio 1984 n. 22.

Il Gestore, in particolare, dovrà assicurare e mantenere in piena efficienza, durante i mesi di apertura, tutti i servizi di carattere obbligatorio previsti dalla già citata normativa.

2.2 Spetta al Gestore la titolarità di qualsiasi elemento mobiliare di pertinenza dell'azienda turistico-ricettiva, salvo diversa convenzione.

2.3 La gestione unitaria dell'azienda ricettiva dovrà essere mantenuta anche nel caso in cui il Gestore, per una qualsiasi ragione, anche indipendente dalla di lui volontà, non fosse più in grado di provvedervi. In tale eventualità, non accompagnata dalla cessione dell'azienda di cui il Gestore è titolare, i proprietari degli alloggi e/o i loro aventi causa saranno obbligati ad adottare, senza alcun indugio, tutti i provvedimenti necessari ad assicurare la normale prosecuzione dell'azienda turistico-ricettiva.

##### ART. 3 - FRUIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI

3.1 Il Gestore mantiene la disponibilità di tutte le unità costituenti il complesso ricettivo, nei limiti del contratto che ne conferisce il godimento.

Il proprietario di ciascuna unità immobiliare potrà liberamente fruirne concludendo un contratto ricettivo con il Gestore, il quale dovrà praticare i servizi riservati alla

clientela in genere, ancorché nella misura minima di legge e con l'applicazione di una speciale tariffa riservata ai clienti proprietari. I soggiorni non potranno essere inferiori a sette giorni, ai sensi della Legge Regione Sardegna n. 14 maggio 1984 n. 22.

3.2 A tal fine, al proprietario è riservata una prelazione sulla prenotazione della rispettiva unità immobiliare, da esercitarsi per iscritto entro e non oltre il giorno 30 ottobre di ciascun anno, a valere per l'anno solare successivo, con l'indicazione del periodo di tempo prescelto. Il mancato rispetto dell'anzidetto termine comporterà, automaticamente, la decadenza dal diritto per l'anno di riferimento.

3.3 Nell'ipotesi di cui al presente articolo, il singolo proprietario ed il Gestore provvederanno alla compensazione" per importi corrispondenti tra il canone di locazione, affitto o simile ed il corrispettivo del contratto ricettivo, con l'obbligo di corrispondere l'eventuale differenza a saldo per la parte onerata.

#### ART. 5 - ASSEMBLEA DEI PROPRIETARI

5.1 Nel caso in cui il complesso ricettivo divenga a proprietà frazionata, dovranno essere affidate alla competenza di Un'Assemblea dei Proprietari le decisioni concernenti: la conservazione degli immobili ed i provvedimenti manutentivi non di competenza del Gestore; le eventuali problematiche derivanti dal rapporto con il Gestore, ivi compresa la verifica dell'adempimento agli obblighi contrattuali e la facoltà di intentare eventuali azioni e di risolvere il contratto; la valutazione di eventuali addizioni o migliorie da apportare al complesso immobiliare; la nomina di un amministratore, da individuarsi esclusivamente tra i Proprietari.

5.2 Gli oneri manutentivi necessari alla conservazione del complesso immobiliare e degli impianti, nonché le innovazioni deliberate dalla maggioranza, saranno sostenuti dai proprietari in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, indipendentemente dal maggiore o minore grado di utilità che possa derivarne per uno o più singoli proprietari; resta comunque salva una diversa convenzione.

5.3 L'Assemblea dei Proprietari dovrà essere convocata almeno una volta all'anno e sarà validamente costituita con l'intervento dei proprietari che rappresentino i due terzi del valore del complesso ed i due terzi dei partecipanti alla medesima.

Le deliberazioni dell'Assemblea saranno valide se approvate dalla maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore del complesso.

Il proprietario potrà farsi rappresentare in Assemblea da altra persona munita di delega scritta; tale delega sarà valida unicamente per la rappresentanza nell'Assemblea cui si

riferisce e per le materie portate dal relativo ordine del giorno.

5.4 Nel caso in cui l'Assemblea non possa deliberare per mancanza del numero legale dei proprietari, l'Assemblea si riunirà in seconda convocazione in un giorno successivo a quello della prima e, comunque, non oltre dieci giorni dalla medesima. La deliberazione sarà valida se approvata da un numero di voti che rappresenti il terzo dei Proprietari ed almeno un terzo del valore del complesso.

5.5 Il Gestore ha, in ogni tempo e per qualsiasi motivo, il diritto di convocare l'Assemblea dei Proprietari e di intervenirevi, senza diritto di voto, su tutte le questioni concernenti lo stato di conservazione degli immobili e la valutazione di eventuali migliorie o innovazioni da apportare al complesso immobiliare od agli impianti.

5.6 Per quanto non previsto nel presente articolo, viene disposto il rinvio alle norme del codice civile in materia di condominio negli edifici.

#### ART. 6 - LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

Il conseguimento e la proprietà di licenze, autorizzazioni e nulla osta amministrativi per la gestione dell'azienda ricettiva competerà in via esclusiva al Gestore, il quale dovrà osservare tutte le norme di legge applicabili.

#### •ART. 7 - EFFICACIA

La parte costituente il vincolo si impegna a rendere edotti i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo delle obbligazioni derivanti dal presente atto, obbligandosi altresì a richiamarne il contenuto nei singoli atti di trasferimento. Il vincolo costituito col presente atto produrrà effetti fintantoché non sopraggiunga una variazione degli strumenti urbanistici che autorizzi una diversa destinazione d'uso.

#### ART. 8 - TRASCRIZIONE

La parte costituente il vincolo consente la trascrizione del presente atto in favore del Comune di Santa Teresa Gallura presso la competente Agenzia del Territorio di Tempio Pausania, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità in merito.

#### ART. 9 - SPESE E REGIME FISCALE

•Le spese del presente atto sono interamente a carico della parte costituente il vincolo, che espressamente le assume. Ai fini della registrazione del presente atto, il legale rappresentante della Società richiede l'applicazione in misura fissa delle Imposte di registro ed ipotecaria, nonché di tutte le agevolazioni previste dalla legislazione vigente.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VINCOLO

Complesso immobiliare posto in comune di Santa Teresa Gallura, loc. la Ficaccia, identificato al Catasto Fabbricati di detto comune a Foglio di mappa 4 particella 1006 subalterni:

\*1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-

44-45-46-47-48-49-50-51-52- categoria A/2;

\*53, categoria D/2;

\*54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-

74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-

94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105-106, categoria C/6;

\*107 bene comune non censibile.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto da me letto alla comparente e da essa approvato.

Dattiloscritto da persona fida, salvo quanto notasi di mia mano.

Consta di tre fogli, ne occupa pagine otto e sin qui della nona.

Chiuso alle ore diciotto e minuti trenta.

Firmato: 

LA PRESENTE COPIA CUM POSTA DI FOGLI N. 3

E' CONFORME ALL'ORIGINALE ESISTENTE PRESSO  
QUESTO UFFICIO E VIENE RILASCIATA PER USO

fiscale

PONTASSIEVE ADDI'

5 SET. 2011

