

CONTRATTO DI GESTIONE

in conformità all'atto unilaterale d'obbligo per vincolo turistico ricettivo (rep. [redacted] - racc. [redacted])

Notaio [redacted]

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale ad unico effetto di legge, tra:

[redacted]
rappresentante [redacted]
denominata **Gestore**;

e

Assemblea dei proprietari "Punta Falcone", costituita ai sensi dell'art. 5 del Regolamento della Struttura turistico-ricettivo di cui al Rogito del [redacted]
[redacted] di seguito denominata **Concedente**;

Premesso

- I. che al fine di assicurare la "Gestione unitaria" del complesso edilizio Ricettivo Turistico "Punta Falcone", conformemente alla Autorizzazione a lottizzare n. 6 rilasciata dal Comune di Santa Teresa di Gallura ed alla conseguente Concessione Edilizia n. [redacted] del [redacted] relativa alle opere di urbanizzazione, ed alla Concessione Edilizia n. [redacted] del [redacted] (pratica n. [redacted], relativa all'edificazione del vincolo turistico-ricettivo, è stato predisposto il "Regolamento di gestione" che è parte integrante del vincolo di destinazione a struttura turistico-ricettiva dell'atto per Notaio [redacted] in data [redacted], rep. [redacted] - racc. [redacted],
- II. che detto "Regolamento di gestione" risulta trascritto a Tempio Pausania il 1° 8.2011, ai nn. 8077/5136, e ha efficacia erga omnes e natura reale;
- III. che ai sensi dell'art. 3 Legge Regione Sardegna 14.5.1984, n. 22 (oggi art. 3 della Legge Regione Sardegna 14.5.1984, n. 22), l'imposizione del vincolo di destinazione ad uso turistico alberghiero del complesso immobiliare in oggetto comporta la gestione dello stesso da parte di un soggetto-gestore e l'offerta dei servizi alberghieri ad un pubblico indifferenziato di utenti;
- IV. che gli articoli 1 (uno) e 2 (due) del predetto "Regolamento di gestione" sono del seguente tenore:
"ART. 1 - DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI
- Il complesso immobiliare presenta destinazione turistico-ricettiva, secondo le forme e le modalità di cui all'art. 3 Legge Regione Sardegna 14.5.1984, n. 22.
- 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 14.5.1984, 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.”;
- V. che pertanto a carico sia dell'intero complesso immobiliare denominato "Punta Falcone", sia delle singole unità che lo compongono, è stato costituito un vincolo reale avente natura giuridica di "obligatio propter rem", che impegna ed impegnerà i proprietari per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo ad attuare una gestione di tipo Ricettivo Turistico Alberghiera per le rispettive proprietà esclusive, volta a garantire ed assicurare la loro gestione unitaria da parte di un unico "Gestore”;
- VI. che i proprietari, ai cui rispettivi atti di compravendita è stato sempre allegato il vincolo di destinazione a struttura turistico-ricettiva dell'atto per [redacted] in data [redacted] con il "Regolamento di gestione" che ne è parte integrante, risultano ben consapevoli che le unità immobiliari in oggetto devono essere offerte in locazione turistica ad una generalità indistinta ed indifferenziata di soggetti e per periodi predeterminati da parte del solo "Gestore unitario", con divieto assoluto di utilizzo diretto da parte dei singoli proprietari o di concessione diretta in locazione da parte degli stessi, se non negli stringenti limiti consentiti dalle vigenti Leggi Regionali della Sardegna in materia, dal Vincolo di destinazione turistico-alberghiera più volte citato e dal Regolamento di gestione che del predetto vincolo è parte integrante;
- VII. che allo stato non risulta in essere alcuna gestione unitaria dell'azienda ricettiva, sì che si attiva l'obbligo per i proprietari degli alloggi ad adottare, senza alcun indugio, tutti i provvedimenti necessari ad assicurare la normale prosecuzione dell'azienda turistico-ricettiva affidando la gestione unitaria dell'intero complesso ad un operatore imprenditoriale dotato dei necessari requisiti professionali, 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 14.5.1984, n. 22.

* * *

L'Assemblea dei proprietari intende concedere in gestione a [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore, munito dei requisiti di cui sopra, che accetta, il complesso immobiliare con destinazione ricettiva, di cui all'art. 3, co. 5, Legge Regione Sardegna 14.5.1984, n. 22, e s.m.i., posto nel Comune di Santa Teresa di Gallura, Loc. La Ficaccia, denominato Residence "Punta Falcone". Il complesso immobiliare risulta composto da ingresso carrabile, area di manovra e posti auto esterni, Club-House, piscina, vialetti interni di accesso e smistamento, nonché da n. 52 unità immobiliari. I suddetti beni risultano rappresentati al N.C.E.U. in Comune Santa Teresa di Gallura,

Foglio 4, Particella 1006, Sub. 1-107, come da estratto di mappa che si allega al presente contratto sotto la lettera "A", comunque ben noto alle parti.

Le unità immobiliari vengono affidate in gestione come arredate e corredate, come da elenco sottoscritto dalle parti già nel contratto 2011.

ART. 1 – DURATA

Il contratto di Gestione avrà durata di anni 9 (nove), in analogia a quanto previsto dall'art. 27, comma 3, Legge 27.7.1978 n. 392, con inizio dal giorno 1° 3.2026, e si prorogherà tacitamente di nove anni in nove anni qualora non intervenga disdetta, da comunicarsi all'altra mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante PEC, con un preavviso minimo di 18 (diciotto) mesi sulla scadenza.

Relativamente alla prima scadenza contrattuale si applica il disposto di cui all'art. 29 della Legge 27.7.1978, n. 392.

Il Gestore potrà recedere in qualsiasi momento, con preavviso non inferiore a 12 (dodici) mesi, da comunicarsi mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite PEC.

ART. 2 – OGGETTO

Sono oggetto del presente contratto la gestione di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso turistico-ricettivo denominato "Punta Falcone", sito nel Comune di Santa Teresa Gallura, località La Ficaccia, identificate al Catasto Fabbricati del medesimo Comune come segue:

STRUTTURA RTA, con riferimento alle singole unità immobiliari (nel seguito u.i.), è fisicamente costituita da n. 10 corpi edificati e separati, così come definiti nella seguente

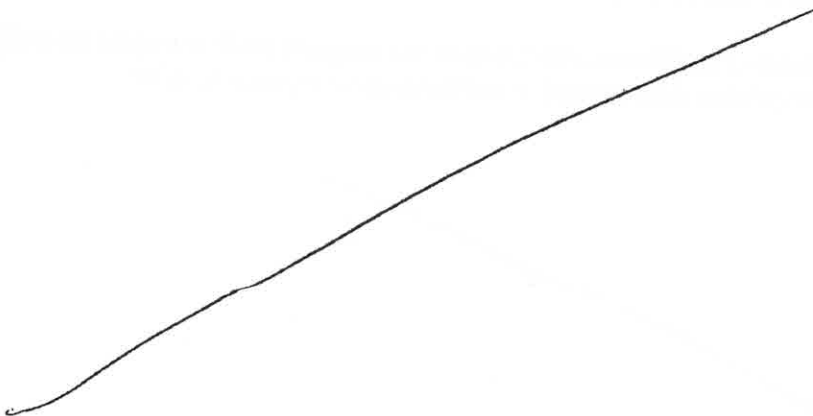


Tabella 1

Corpo 1A	anche denominato RAZZOLI	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 1B	anche denominato SANTA MARIA	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 1C	anche denominato BUDELLI	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 2	anche denominato LAVEZZI	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 3	anche denominato SPARGIOTTO	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 4	anche denominato CAVALLO	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 5	anche denominato SPARGI	costituito da n. 6 u.i. in categoria A/2
Corpo 6	anche denominato MUNICCA	costituito da n. 5 u.i. in categoria A/2
Corpo 7	anche denominato GABBIANI	costituito da n. 5 u.i. in categoria A/2
Corpo 8	anche denominato CLUB HOUSE	costituito da n. 1 u.i. in categoria D/2

Il numero complessivo delle u.i. di cui è composta la struttura RTA è pari a 53 di cui 39 in cespite ad [REDACTED]

Alle u.i. precedentemente indicati si aggiungono n. 39 posti auto scoperti in categoria C/6 localizzati in Foglio 4 mappale 1006 in adiacenza alla strada La Ficaccia- Porto Quadro.

L' identificazione complessiva degli immobili insistenti sul mappale 1006 in cespite ad ex [REDACTED]
[REDACTED], con il riporto dei relativi dati catastali è restituita dalle seguenti tabelle:

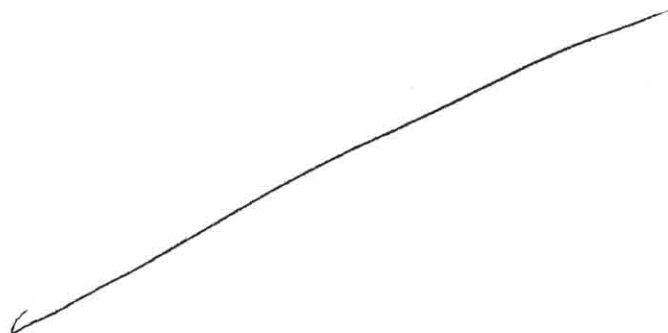


Tabella 2 -Categorie catastali A/2 e D/2

NDME	ID u.i.	ID in visura	Foglio	Part.	SUB.	Cat.	vani	SUP. CAT.mq	SUP. CAT. EAS mq	Rendita Catastale €	
RAZZOLI- CORPO 1A	1	1	4	1006	1	A/2	2	3	69	52	464,81
	2	2	4	1006	2	A/2	1	4	59	49	526,79
	3	3	4	1006	3	A/2	1	2,5	54	50	329,24
	4	4	4	1006	4	A/2	1	2,5	67	61	460,94
	5	5	4	1006	5	A/2	2	2,5	69	56	387,31
totale u.i. CORPO 1A	5							318	268	2.169,09	
SANTA MARIA- CORPO 1B	1	6	4	1006	7	A/2	2	3	70	51	464,81
	2	7	4	1006	8	A/2	1	4	59	50	526,79
	3	8	4	1006	9	A/2	1	2,5	54	50	329,24
	4	9	4	1006	10	A/2	1	3	61	54	395,09
	5	10	4	1006	11	A/2	1	2,5	60	55	329,24
totale u.i. CORPO 1B	6	11	4	1006	12	A/2	1	3	82	67	395,09
BUDELLI- CORPO 1C	1	12	4	1006	13	A/2	2	3	69	51	464,81
	2	13	4	1006	14	A/2	1	4	58	49	526,79
	3	14	4	1006	15	A/2	1	2,5	55	50	329,24
	4	15	4	1006	16	A/2	1	3	58	50	395,09
	5	16	4	1006	17	A/2	1	2,5	61	55	329,24
totale u.i. CORPO 1C	5							301	255	2.045,17	
LAVEZZI- CORPO 2	1	76	4	1006	109	A/2	1	3	67	52	395,09
	2	17	4	1006	20	A/2	1	3	67	54	395,09
	3	18	4	1006	21	A/2	1	3	63	52	395,09
	4	19	4	1006	22	A/2	1	3	64	52	395,09
	5	20	4	1006	23	A/2	1	3	71	56	395,09
totale u.i. CORPO 2	6	21	4	1006	24	A/2	1	3	71	57	395,09
SPARGIOTTO- CORPO 3	1	22	4	1006	25	A/2	2	3	69	51	464,81
	2	23	4	1006	26	A/2	1	4	58	49	526,79
	3	24	4	1006	27	A/2	1	3	63	53	395,09
	4	25	4	1006	28	A/2	1	3	64	53	395,09
	5	26	4	1006	29	A/2	1	2,5	65	56	329,24
totale u.i. CORPO 3	5							319	262	2.111,02	
CAVALLO- CORPO 4	1	27	4	1006	31	A/2	1	3	85	66	395,09
	2	28	4	1006	32	A/2	1	3	64	51	395,09
	3	29	4	1006	33	A/2	1	2,5	57	51	329,24
	4	30	4	1006	35	A/2	1	3	70	59	395,09
totale u.i. CORPO 4	4							276	227	1.514,51	
SPARGI- CORPO 5	2	31	4	1006	38	A/2	1	3	57	49	395,09
	3	32	4	1006	39	A/2	1	2,5	61	53	329,24
	4	33	4	1006	40	A/2		3	65	53	395,09
	5	34	4	1006	41	A/2	1	3	69	59	395,09
	6	35	4	1006	42	A/2	1	3	66	54	395,09
totale u.i. CORPO 5	5							318	268	1.909,60	
MUNICCA- CORPO 6	3	36	4	1006	45	A/2	1	3	64	52	395,09
totale u.i. CORPO 6	1							64	52	395,09	
GABBIANI- CORPO 7	3	79	4	1006	114	A/2	1	3	61	53	395,09
totale u.i. CORPO 7	1							61	53	395,09	
CLUB HOUSE- CORPO 8	1	77	4	1006	110	D/2			572	572	5.166,00
totale u.i. CORPO 8	1							572	572	5.166,00	

Tabella 3 – Categoria catastale C/6

NOME	ID u.l.	ID in visura	Foglio	Part.	SUB.	Categoria catastale	CL	vani	SUP. CAT.mq	SUP. CAT. EAS mq	Rendita Catastale €
POSTO AUTO SCOPERTO	1	37	4	1006	54	C/6	1		31		83,25
	2	38	4	1006	56	C/6	1		12		32,23
	3	39	4	1006	57	C/6	1		12		32,23
	4	40	4	1006	58	C/6	1		12		32,23
	5	41	4	1006	59	C/6	1		12		32,23
	6	42	4	1006	60	C/6	1		12		32,23
	7	43	4	1006	62	C/6	1		12		32,23
	8	44	4	1006	64	C/6	1		11		29,54
	9	45	4	1006	65	C/6	1		12		32,23
	10	46	4	1006	66	C/6	1		13		34,91
	11	47	4	1006	68	C/6	1		13		34,91
	12	48	4	1006	69	C/6	1		12		32,23
	13	49	4	1006	70	C/6	1		12		32,23
	14	50	4	1006	71	C/6	1		11		29,54
	15	51	4	1006	72	C/6	1		11		29,54
	16	52	4	1006	73	C/6	1		12		32,23
	17	53	4	1006	75	C/6	1		14		37,6
	18	54	4	1006	76	C/6	1		13		34,91
	19	55	4	1006	77	C/6	1		13		34,91
	20	56	4	1006	78	C/6	1		15		40,28
	21	57	4	1006	79	C/6	1		15		40,28
	22	58	4	1006	80	C/6	1		15		40,28
	23	59	4	1006	81	C/6	1		12		32,23
	24	60	4	1006	82	C/6	1		12		32,23
	25	61	4	1006	83	C/6	1		12		32,23
	26	62	4	1006	84	C/6	1		12		32,23
	27	63	4	1006	85	C/6	1		12		32,23
	28	64	4	1006	86	C/6	1		12		32,23
	29	65	4	1006	87	C/6	1		12		32,23
	30	66	4	1006	88	C/6	1		12		32,23
	31	67	4	1006	89	C/6	1		12		32,23
	32	68	4	1006	90	C/6	1		12		32,23
	33	69	4	1006	92	C/6	1		12		32,23
	34	70	4	1006	93	C/6	1		12		32,23
	35	71	4	1006	94	C/6	1		12		32,23
	36	72	4	1006	95	C/6	1		12		32,23
	37	73	4	1006	96	C/6	1		12		32,23
	38	74	4	1006	99	C/6	1		15		40,28
	39	75	4	1006	101	C/6	1		12		32,23
totale posti auto scoperti		39							502		1.348,21

Risultano inoltre Fg. 4 mapp. n. 1006, sub 112, cat F/1 e Fg. 4 mapp. n. 1008 da sub 1 a 5, tutti cat. D/1.

Le suddette unità immobiliari costituiscono un complesso unitario funzionalmente destinato all'esercizio dell'attività turistico-ricettiva, nel rispetto del vincolo di destinazione risultante dagli atti e dalla normativa di settore.

ART. 3 – CANONE

1. Criterio di determinazione

Il canone della Gestione viene determinato nei termini seguenti.

È previsto un canone annuo minimo dell'importo di Euro 140.000, che competerà ai proprietari delle singole unità immobiliari in base al valore proporzionale delle rispettive proprietà (escluse le parti comuni necessarie, come Club-House, vialetti, piscina, etc.). Allegata ripartizione sotto la lettera B.

Fermo il canone minimo come "floor", il canone annuo di Gestione relativo a ciascuna unità immobiliare sarà pari al 30% (trenta per cento) del margine netto (costi diretti e indiretti del gestore) generato dalla medesima unità nel corso dell'esercizio di competenza.

Il margine è calcolato come segue:

- Ricavi effettivamente incassati dal Gestore con riferimento alla specifica unità immobiliare;
- al netto di IVA, imposta di soggiorno, commissioni di intermediazione, commissioni OTA, spese di incasso e somme riscosse per conto terzi;
- con esclusione dei ricavi determinati sulla base della tariffa dell'art. 4 corrisposti dal proprietario al gestore per l'utilizzo dell'unità immobiliare;
- al netto dei costi fissi direttamente imputabili alla singola unità;
- nonché al netto dei costi variabili e residuali indirettamente imputabili, anch'essi ripartiti in proporzione al valore della proprietà immobiliare.

Ai fini del presente articolo, per "ricavi" si intendono esclusivamente i corrispettivi derivanti dalla locazione turistico-ricettiva dell'unità immobiliare (c.d. room revenue), restando espressamente esclusi ricavi accessori, servizi extra, somministrazioni o ulteriori attività non direttamente riferibili alla messa a disposizione dell'unità stessa.

Al Proprietario sarà riconosciuto, quindi, a titolo di corrispettivo, un importo pari al maggiore tra:

- il canone minimo garantito (c.d. "floor"); e
- una quota variabile pari al trenta per cento (30%) del margine netto generato.

2. Rendiconto annuale

Il Gestore dovrà trasmettere all'assemblea dei proprietari un rendiconto analitico e dettagliato dei ricavi e dei costi imputati a ciascuna singola unità immobiliare entro sessanta (60) giorni dalla chiusura dell'esercizio solare.

Il rendiconto dovrà evidenziare in modo separato:

- ricavi lordi;
- deduzioni (imposte, commissioni, ecc.);
- costi diretti;
- quota di costi indiretti e residuali imputati;
- margine risultante;
- base di calcolo del canone e relativo importo.

3. Pagamento del canone

Il pagamento del canone dovrà essere effettuato entro trenta (30) giorni dalla trasmissione del rendiconto, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal singolo proprietario.

4. Contestazioni

Ciascun singolo proprietario potrà formulare eventuali osservazioni o contestazioni scritte entro quindici (15) giorni dal ricevimento del rendiconto.

In mancanza di contestazioni nel predetto termine, il rendiconto si intenderà approvato e il relativo importo diverrà definitivo tra le parti.

5. Relazione sullo stato dell'unità

Entro il medesimo termine previsto per la trasmissione del rendiconto, il Gestore dovrà inviare all'Assemblea dei proprietari una sintetica relazione scritta sullo stato manutentivo dell'unità immobiliare, con indicazione:

- degli interventi ordinari effettuati;
- degli eventuali interventi straordinari necessari o consigliati;
- delle azioni suggerite per il mantenimento o il miglioramento dell'appeal commerciale e della redditività dell'immobile.

ART. 4 – TARIFFA RISERVATA AI PROPRIETARI

1. Tariffa agevolata

Ai proprietari delle unità immobiliari, in conformità a quanto previsto dall'Atto Unilaterale d'Obbligo per vincolo turistico-ricettivo sopra richiamato, è riconosciuta una tariffa giornaliera agevolata pari

alla minore tariffa pubblicamente applicata dal Gestore, per la medesima tipologia di unità immobiliare e nel medesimo periodo, ridotta del 25 % (venticinque per cento).

La riduzione sarà calcolata sulla tariffa "miglior prezzo disponibile" effettivamente praticata dal Gestore al pubblico, al netto di eventuali imposte di soggiorno.

Il Gestore si obbliga ad erogare i servizi minimi obbligatori previsti per il cliente-parte locatrice, come espressamente ed analiticamente riportati nella tabella allegata al presente contratto sotto la lettera "D". Resta comunque salva la facoltà di richiedere servizi alberghieri supplementari tra quelli erogati dal Gestore, corrispondendone il relativo importo.

La tariffa ed i servizi minimi obbligatori saranno soggetti a revisione, su istanza del Gestore.

2. Periodo di esercizio del diritto

La suddetta tariffa agevolata potrà essere esercitata esclusivamente per i periodi richiesti e prenotati dal proprietario, per minimi 7 (sette) giorni, entro il 30 ottobre¹ dell'esercizio precedente a quello di riferimento, nel rispetto delle modalità operative previste dall'art. 3 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per Vincolo Turistico Ricettivo. Il mancato rispetto dell'anzidetto termine comporterà, automaticamente, la decadenza dal diritto per l'anno di riferimento.

3. Per il primo esercizio di applicazione del presente contratto, in deroga all'art. 3 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per Vincolo Turistico Ricettivo motivata dalla stipula del nuovo contratto di gestione, il diritto di prelazione alla tariffa agevolata potrà essere esercitato entro il 30 marzo 2026.

4. Compatibilità con la gestione unitaria

Resta inteso che l'utilizzo dell'unità immobiliare da parte di ciascun singolo proprietario dovrà avvenire nel pieno rispetto del vincolo turistico-ricettivo e della gestione unitaria della struttura, senza pregiudizio per l'organizzazione imprenditoriale del Gestore e nei limiti consentiti dalla normativa regionale vigente in materia di R.T.A.

5. Compensazione

Le parti prevedono e consentono espressamente sin d'ora che si faccia luogo alla compensazione per gli importi corrispondenti tra il canone di gestione ed il corrispettivo dei periodi di godimento di ciascun singolo proprietario, con obbligo di corrispondere l'eventuale differenza a saldo per la parte onerata, in conformità a quanto previsto dall'art. 3.3 del "Regolamento di gestione".

In deroga a quanto previsto ai precedenti commi del presente articolo, qualora l'importo complessivo dovuto al Gestore da parte del singolo proprietario – a qualunque titolo derivante dal presente contratto – risulti superiore al doppio del ricavo minimo annuo previsto dall'articolo 3, comma 2, con riferimento alla singola unità immobiliare, il credito del Gestore eccedente tale soglia diverrà immediatamente esigibile.

¹ Per il primo esercizio entro il 30 maggio 2026.

In tal caso, il proprietario sarà tenuto a corrispondere l'importo da maturare anticipatamente alla comunicazione scritta del Gestore attestante l'avvenuto superamento del predetto limite, mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Gestore.

ART. 5 – OBBLIGAZIONI DEL GESTORE

Il Gestore si obbliga a gestire l'attività turistico-ricettiva con la diligenza professionale richiesta dalla natura dell'incarico, assicurando una conduzione corretta, prudente ed efficiente dell'intero complesso immobiliare.

Essa si impegna altresì a provvedere alla manutenzione ordinaria del complesso immobiliare, garantendone il buono stato di conservazione, funzionalità ed efficienza, nel rispetto delle normative vigenti.

Il Gestore si farà carico di tutti gli oneri relativi all'esercizio dell'attività, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- tasse e diritti amministrativi;
- tassa rifiuti;
- utenze;
- forniture;
- servizi;
- costi di gestione operativa.

Il Gestore è tenuto ad adeguare in ogni tempo i servizi offerti e l'organizzazione dell'attività alle normative vigenti, con particolare riferimento alla normativa statale, regionale e comunale in materia turistico-ricettiva, igienico-sanitaria, di sicurezza, prevenzione incendi e pubblica sicurezza.

Resta inteso che l'adeguamento ai requisiti normativi costituisce obbligazione essenziale del presente contratto.

Il Gestore si riserva di trasmettere annualmente all'Assemblea dei proprietari una comunicazione riepilogativa dei servizi essenziali offerti e delle eventuali implementazioni introdotte, nell'ottica del miglioramento del posizionamento commerciale della struttura e dell'incremento dell'appeal verso una clientela di fascia alta.

In tale ambito, il Gestore potrà, a proprio insindacabile giudizio imprenditoriale, introdurre o modificare i servizi offerti, anche al fine di adeguare la struttura agli standard qualitativi richiesti dalla normativa regionale vigente della Regione Sardegna e dal mercato di riferimento, fermo restando il rispetto della destinazione d'uso e dei diritti dei proprietari.

ART. 6 – MANUTENZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE

La manutenzione del complesso immobiliare è disciplinata dall'articolo 5.2 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo per Vincolo Turistico-Ricettivo, che le parti dichiarano di conoscere e richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente contratto – Allegato (D). Gli oneri manutentivi necessari alla conservazione del complesso immobiliare, parti comuni e non (Club-House, piscina, vialetti, etc.) 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, fatta salva apposita delibera in deroga.

Infatti, le disposizioni in materia di manutenzione, ripartizione degli oneri e obbligo di contribuzione si applicano non soltanto alle parti comuni in senso civilistico, ma altresì a tutte le porzioni immobiliari, impianti e dotazioni che, pur non qualificandosi formalmente come beni comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., risultino funzionalmente inseriti nella gestione unitaria della struttura turistico-ricettiva ovvero siano utilizzati, anche in via esclusiva o prevalente, dai singoli proprietari nell'ambito dell'esercizio della destinazione R.T.A.

I proprietari si obbligano ad eseguire tutte le opere che risulteranno necessarie per la conservazione dell'attuale standard qualitativo e di efficienza.

In caso di eventuale inadempimento, ovvero di urgenza ed indifferibilità delle opere, queste ultime potranno essere commesse direttamente dal Gestore con addebito delle relative spese ai proprietari, i quali autorizzano fin d'ora la compensazione con il canone di gestione per l'importo corrispondente al valore proporzionale della proprietà di ciascuno.

L'esecuzione e il coordinamento degli interventi di manutenzione ordinaria, nonché delle eventuali addizioni e migliorie, sono affidati al Gestore, il quale vi provvederà con la diligenza del buon padre di famiglia, nel rispetto delle normative vigenti e delle deliberazioni dell'Assemblea dei proprietari.

Resta salva la facoltà dell'Assemblea dei proprietari di impartire indirizzi o deliberare specifici interventi, nei limiti delle proprie competenze.

È fatto divieto di eseguire modifiche esterne idonee ad alterare il decoro architettonico del complesso immobiliare e l'estetica dell'edificio senza il preventivo consenso scritto dell'assemblea dei proprietari nonché delle competenti autorità.

Eventuali addizioni e migliorie potranno essere realizzate esclusivamente previa approvazione dell'Assemblea dei proprietari, salvo che si tratti di interventi imposti da norme di legge o da provvedimenti dell'autorità competente.

Qualora il Gestore contravvenga a tali obblighi, i proprietari avranno diritto di richiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno.

ART. 6 – Indisponibilità dell'unità e divieto di chiusura unilaterale

1. Le Parti danno atto che il complesso "Punta Falcone" è assoggettato a vincolo di destinazione turistico-ricettiva e opera secondo un modello di gestione unitaria, funzionale al rispetto della normativa regionale e nazionale in materia di strutture ricettive.

2. In considerazione della natura pubblicistica della disciplina del turismo, della necessaria continuità del servizio e dell'unitarietà organizzativa della struttura, il Proprietario non può sottrarre unilateralmente l'unità immobiliare alla gestione, né mantenerla chiusa o indisponibile, salvo:

- comprovate esigenze tecniche di manutenzione straordinaria previamente autorizzate dal Gestore;

- cause di forza maggiore debitamente documentate.
- 3. L'unità immobiliare deve rimanere stabilmente inserita nel circuito gestionale e ricettivo della struttura, costituendo parte integrante dell'offerta complessiva al pubblico.
- 4. Eventuali periodi di indisponibilità dovranno essere:
 - previamente concordati con il Gestore;
 - limitati al tempo strettamente necessario;
 - compatibili con il rispetto della classificazione, degli standard qualitativi e degli obblighi verso le Autorità competenti.
- 5. La sottrazione non autorizzata dell'unità alla gestione unitaria costituisce grave inadempimento contrattuale, in quanto idonea a compromettere:
 - l'equilibrio economico della gestione;
 - la programmazione commerciale;
 - il mantenimento della classificazione turistico-ricettiva;
 - il rispetto delle prescrizioni normative di settore.

ART. 7 – Chiavi e/o card di accesso, controllo accessi e obblighi di sicurezza

In conformità alla normativa di pubblica sicurezza, alla disciplina delle strutture ricettive e alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi, tutte le chiavi delle unità immobiliari devono essere obbligatoriamente depositate presso la Reception del Gestore, che ne cura la custodia secondo procedure interne formalizzate.

Nessun Proprietario, familiare, ospite o terzo potrà detenere in modo stabile copie delle chiavi o delle card o codici di accesso, né accedere autonomamente alle unità senza preventiva registrazione presso la Reception.

L'accesso alle unità immobiliari avviene esclusivamente tramite la Reception, previa:

a) identificazione personale dell'utilizzatore; b) registrazione degli estremi ai sensi delle disposizioni di pubblica sicurezza; c) tracciatura informatica o manuale dell'ingresso e dell'uscita.

È fatto espresso divieto di utilizzo autonomo non registrato delle unità immobiliari, anche da parte dei Proprietari, in coerenza con: a) il vincolo di destinazione turistico-ricettiva; b) gli obblighi di comunicazione alloggiati alle Autorità competenti; c) il piano di emergenza ed evacuazione e la normativa antincendio applicabile alla struttura.

La centralizzazione delle chiavi presso la Reception costituisce misura essenziale di:

a) controllo degli accessi e sicurezza degli ospiti; b) corretta gestione delle emergenze; c) tutela assicurativa della struttura; d) rispetto delle normative in materia di prevenzione incendi e responsabilità del gestore.

Ogni violazione delle presenti disposizioni potrà comportare responsabilità contrattuale del soggetto inadempiente e l'eventuale applicazione delle misure previste dal regolamento interno e dal presente contratto verso il singolo soggetto inadempiente.

ART. 8 – CESSIONE DEL CONTRATTO

Il Gestore potrà cedere il contratto di gestione, previo consenso scritto dell'Assemblea dei proprietari, purché venga ceduta o locata anche l'azienda.

Dovrà essere data comunicazione alla parte proprietaria mediante raccomandata A/R o tramite PEC, anche in analogia a quanto disposto dall'art. 36 Legge 27.7.1978, n. 392.

ART. 9 – SUBENTRO NEL CONTRATTO

In caso di vendita frazionata delle singole unità immobiliari costituenti il complesso ricettivo, il terzo acquirente subentrerà – dal giorno del suo acquisto – nel complesso dei diritti ed obblighi derivanti dal presente contratto. A tal fine, anche ai sensi dell'art. 1599 c.c., ciascun singolo proprietario si obbliga a riprodurre nel contratto di vendita le clausole principali del presente contratto di gestione. Dell'intervenuta successione il Gestore dovrà essere informato per iscritto.

ART. 10 – ESONERO DA RESPONSABILITÀ

Il Gestore esonera espressamente i proprietari da responsabilità per danni diretti ed indiretti che potranno derivare ai clienti dell'albergo, dipendenti e collaboratori, etc., ed in generale dalla custodia e dal godimento del complesso immobiliare, oltre che dall'esercizio dell'attività ricettiva.

Il Gestore si obbliga a stipulare polizza di assicurazione a copertura dei danni e delle responsabilità civile, con massimale adeguato e comunque non inferiore a Euro 3.500.000,00 o altro importo se di maggior tutela e richiesto dalla normativa di riferimento.

Il Gestore si obbliga ad esibire, a semplice richiesta dei proprietari, la quietanza di pagamento del premio annuale. In sede di avvio del contratto, la polizza dovrà essere stipulata ed esibita all'Assemblea dei proprietari entro il 30.3.2026.

ART. 11 – CONTROLLO E RESTITUZIONE LOCALI

Il Gestore dovrà consentire a ciascun singolo proprietario l'accesso ai locali per i controlli e le ispezioni che si renderanno necessari.

Alla scadenza del contratto di gestione i beni immobili ed i beni mobili di cui all'inventario dovranno essere riconsegnati a ciascun singolo proprietario nel medesimo stato originario, salvo il normale deperimento d'uso.

ART. 12 – NORME DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nelle clausole del presente contratto, si rinvia alle norme del codice civile e alla Legge 27.7.1978, n. 392, oltre che al vincolo di destinazione a struttura turistico-ricettiva dell'atto per [REDACTED] con il "Regolamento di gestione" che ne è parte integrante.

Santa Teresa di Gallura, 18 marzo 2026

[REDACTED]
Assemblea dei Proprietari

L'amministratore [REDACTED]

ALLEGATI

- Allegato A – Estratto di mappa
 - Allegato B – Canone minimo
 - Allegato C – Servizi obbligatori minimi
 - Allegato D – Tabella millesimale ripartizione art 5.2 atto unilaterale d'obbligo per vincolo Turistico Ricettivo
- 