

# **Comunione della Pineta di Arenzano**

## **Regolamento**

*approvato dall' assemblea della Comunione della  
Pineta di Arenzano tenutasi il 14 febbraio 1982  
e successive modifiche*

## **TITOLO I**

### **Generalità e Soci**

#### **Art. 1**

— Nel territorio della Pineta di Arenzano la « Comunione Pineta di Arenzano » è costituita tra le parti che hanno stipulato il rogito Porcile del 15/20 Gennaio 1982, avente per oggetto quote di proprietà relative a reti o porzioni di strade con relative sistemazioni, manutenzioni e costruzioni, sottostanti e sovrastanti, annesse reti o porzioni di reti fognarie e di illuminazione e di quant'altro risultante dall'atto stesso.

I beni oggetto della Comunione sono quelli elencati e meglio descritti nell'atto Porcile sopra richiamato e suoi allegati e quanto altro potrà farne parte in futuro come previsto nei successivi artt. 5 e 7.

#### **Art. 2**

— Il presente regolamento contiene le norme per l'uso delle cose comuni, stabilisce gli scopi della Comunione, specifica le forme di amministrazione da adottare, precisa i diritti e gli obblighi di ciascun partecipante, fissa la ripartizione delle spese derivanti dall'esercizio delle attività gestionali.

#### **Art. 3**

— Da ora in poi si indicherà brevemente con :

— « ZONA INTERESSATA ALLA GESTIONE », l'insieme delle aree sulle quali insistono proprietà immobiliari e fondiari, servite da beni ed impianti appartenenti al patrimonio comune, gestito dalla Comunione della Pineta di Arenzano.

— « COMPENSORIO », il territorio racchiuso dalla bordatura in verde come risulta nella planimetria in scala dell'allegato « A ».

— « COMUNIONE », l'ente amministrativo gestionale con il quale si esprime in maniera organizzata la collettività delle persone che hanno titolo sui beni comuni.

— BENI GESTITI », l'insieme del patrimonio comune.

— « SOCI », i partecipanti alla Comunione della Pineta di Arenzano.

#### **Art. 4**

— La Comunione non ha scopo di lucro; le sue finalità sono:

a) l'amministrazione e la manutenzione dei beni gestiti;

b) la fornitura dei servizi di utilità comune;

c) la tutela dei diritti e degli interessi collettivi, in relazione ai beni gestiti ;

d) la difesa dell'ambiente e la salvaguardia della destinazione del comprensorio, come indicato nelle premesse dell'atto Porcile dal quale è sorta la Comunione;

e) il mantenimento delle relazioni per un'organica collocazione nel tessuto comunale;

f) l'eventuale promozione di ogni iniziativa atta a migliorare la permanenza in Pineta.

Rientra pertanto nei suoi scopi :

- 1) La tutela degli interessi generali dei soci nei confronti di terzi, siano essi privati, società o enti pubblici ovvero anche nei confronti di abitanti del comprensorio, per fatti o atti che ledano gli interessi dei soci, quando tali interessi siano dalla Comunione ritenuti, sotto un profilo generale, meritevoli di tutela nell'interesse della Comunione.
- 2) La conservazione e la tutela dei beni e delle strutture comuni incluse nel comprensorio; l'assunzione di eventuali iniziative intese a migliorare le strutture esistenti.
- 3) L'intrapresa di iniziative atte a mantenere efficienti i servizi comuni quali la manutenzione, il guardianaggio, la pulizia, il giardinaggio, ecc. nonché l'esame di iniziative per eventuale assistenza sanitaria, servizi di pronto soccorso ed intervento, prevenzione ed estinzione degli incendi, ecc.

## TITOLO II

### Costituzione della Comunione, suo patrimonio ed organi

#### Art. 5

— Alla Comunione possono partecipare le persone fisiche o giuridiche attualmente proprietarie di beni immobili siti nel Comprensorio e serviti direttamente o indirettamente dalle reti oggetto della Comunione stessa. Con la specificazione che alla Comunione potranno in futuro partecipare tutti coloro che diverranno proprietari, per future costruzioni, di beni immobili siti nel Comprensorio, come sopra serviti direttamente o indirettamente. In tale caso con la conseguente modifica di tutte le quote proporzionali di proprietà dei partecipanti.

La partecipazione diviene effettiva dal momento in cui dette persone divengono proprietarie della quota di beni comuni loro spettante in forza di precedente contratto direttamente o indirettamente intervenuto con la Soc. p. Az. CEMADIS.

#### Art. 6

— I beni formanti il patrimonio comune al momento della costituzione della Comunione sono quelli emergenti dall'atto Porcile richiamato ed in particolare dalla relazione tecnica Geom. Parodi e i suoi allegati, recepiti in detto atto.

#### Art. 7

- Il patrimonio della Comunione è costituito — oltre che dai beni comuni come sopra specificato anche da altri beni, quali :
- Beni successivamente acquisiti dopo la costituzione che comportino o no variazioni della zona gestita ;
- frutti dei beni comuni ;
- lasciti, donazioni, erogazioni ed elargizioni da disposizioni testamentarie nonché provenienti da qualsivoglia atto o attività, sempre che accettati dalla Comunione. Il tutto sotto l'osservanza delle norme che regolano tale materia.

#### Art. 8

— Organi della Comunione sono: l'Assemblea Generale, il Consiglio Direttivo, il Presidente ed il Vicepresidente del Consiglio Direttivo, il Collegio dei Revisori dei Conti, il Presidente del Collegio dei Revisori dei Conti.

## TITOLO III

### Soci

#### Art. 9

- Fanno parte della Comunione le persone fisiche o giuridiche che nell'ambito del comprensorio siano proprietarie od equiparate, di beni immobili o fondiari (intendendosi per equiparati i titolari di diritti di godimento di beni immobili o fondiari suscettibili di trasformarsi per legge o per convenzione in diritti di godimento reale dei beni medesimi), le quali abbiano acquisito dalla S.p.A. CEMADIS, pro quote, i beni comuni per atto notaio A. Porcile di Genova.
- Possono altresì fare parte della Comunione, coloro che in epoca successiva all'atto Porcile richiamato, divengano proprietari di quote di beni comuni ricorrendone i presupposti.

#### Art. 10

— Il socio, all'atto del suo ingresso nella Comunione, è tenuto ad assicurarsi che la stessa venga a conoscenza, con lettera raccomandata o altra forma idonea, della sua residenza

dell'eventuale domicilio nel comprensorio e dell'elenco delle proprietà nel comprensorio. Pari obbligo sussiste in caso di variazioni dei suddetti dati, che devono essere comunicate entro 60 giorni alla Comunione.

#### **Art. 11**

- Il socio deve comunicare alla Comunione, entro 60 giorni, il nominativo del conduttore delle sue proprietà immobiliari e le proprietà locate.

#### **Art. 12**

- In caso di trasferimento parziale o totale di proprietà o di trasferimento di diritti reali o personali di godimento, il socio deve includere nell'atto di trasferimento, con obbligo di trascrizione, l'obbligo per il subentrante di partecipare alla Comunione, con contestuale accettazione del presente regolamento.

Il socio cedente deve altresì comunicare alla Comunione, entro 60 giorni dalla data del trasferimento, le generalità e la residenza anagrafica dell'acquirente e gli estremi dell'atto di trasferimento.

In caso di omissione anche di uno dei suddetti adempimenti, il cedente, in solido con il subentrante, rimarrà responsabile degli oneri e gravami della gestione inerenti la proprietà ceduta.

#### **Art. 13**

- La qualità di socio si perde quando venga a mancare il presupposto del titolo di proprietà o equiparato (come detto nell'art. 9). Tale perdita non implica automaticamente la manleva di obblighi nei confronti della Comunione, che si verifica solo quando siano soddisfatti gli adempimenti prescritti dal presente regolamento, ferme le obbligazioni maturate a carico del socio sino al giorno del trasferimento di proprietà. La perdita della qualità di socio comporta per conto la perdita dei diritti.

#### **Art. 14**

- Il socio non può rinunciare di far parte della Comunione; resta in ogni caso a suo carico ogni obbligazione come previsto dall'art. 1118 C. C. Il comma.

#### **Art. 15**

- Non può essere richiesto lo scioglimento della Comunione in quanto ricorrono gli estremi di cui all'art. 1112 C.C.

### **TITOLO IV Dell'Assemblea Generale**

#### **Art. 16**

- L'Assemblea Generale è l'adunanza dei soci convocata con le modalità più oltre specificate, riuniti per prendere decisioni concernenti l'Amministrazione della Comunione e l'esercizio e manutenzione dei beni e servizi comuni, e in generale per deliberare su questioni che attengono agli scopi della Comunione come specificato dal presente regolamento, nonchè per eleggere i membri del Consiglio Direttivo ed i membri del Collegio dei Revisori dei Conti.

Le cariche di Consigliere e Revisore dei Conti non sono cumulabili.

#### **Art. 17**

- L'Assemblea Generale è presieduta dal Presidente del Consiglio Direttiva o, in sua assenza, dal Vicepresidente o, in sua assenza, dal Consigliere più anziano. Funge da Segretario dell'Assemblea Generale un membro del Consiglio Direttivo diverso dal Presidente e nominato da quest'ultimo.

#### **Art. 18**

— L'Assemblea Generale Ordinaria dei soci è convocata dal Consiglio Direttivo una volta all'anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio, fissata per il 31 Marzo di ogni anno e comunque non oltre 150 giorni da tale data.

#### **Art. 19**

— Nelle votazioni che si svolgono nell'Assemblea Generale Ordinaria o Straordinaria, ogni socio (il legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica) voterà secondo il disposto degli artt. 1105 e 1118 C. C.

Se più soci sono comproprietari di un'unica proprietà immobiliare non divisa, ad essi spetta una sola manifestazione di voto per il tramite di uno di essi.

#### **Art. 20**

— Le deliberazioni dell'Assemblea Generale, prese in conformità del presente regolamento e della legge, sono obbligatorie e vincolanti per tutti i soci, loro successori ed aventi causa, ancorché non intervenuti, dissenzienti, non votanti o astenuti.

#### **Art. 21**

L'atto formale di convocazione dell'Assemblea si compie validamente, dato il numero di Soci, con l'affissione, almeno 60 gg. prima della stessa in luoghi da destinarsi per lo scopo, nonché almeno a due degli ingressi del Comprensorio, del manifesto di avviso di convocazione della medesima. La convocazione dell'Assemblea generale deve specificare l'Ordine del Giorno, la data e il luogo in cui si terrà l'Assemblea dei Soci. Il Consiglio Direttivo deve inoltre diramare comunicazione tramite lettera circolare o posta elettronica o PEC." (Così come approvato dall'Assemblea della Comunità della Pineta di Arenzano del 3 Dicembre 2016)

#### **Art. 22**

— L'Ordine del Giorno dell'Assemblea Generale Ordinaria deve contenere in ogni caso la deliberazione sul bilancio consuntivo dell'esercizio in chiusura, la deliberazione sul bilancio preventivo per l'esercizio in scadenza.

#### **Art. 23**

— Gli argomenti dell'Ordine del Giorno dell'Assemblea Generale sono stabiliti dal Consiglio Direttivo, tenute presenti, per quanto possibile, le eventuali richieste dei soci.

#### **Art. 24**

— L'Assemblea Generale è indetta dal Consiglio Direttivo tutte le volte che questo lo ritenga opportuno, oppure ogni qualvolta ne faccia richiesta congiunta almeno il 15% dei soci con lettera Racc. R. R.

Per questa ipotesi, dal ricevimento della richiesta, se il Consiglio Direttivo non provvede entro 60 giorni, i richiedenti possono procedere direttamente alla convocazione dell'Assemblea Generale, rispettando le modalità previste dal regolamento.

#### **Art. 25**

— Delle deliberazioni dell'Assemblea Generale si redige verbale sull'apposito libro verbali dell'Assemblea e ciascun verbale sarà firmato dal Presidente e dal Segretario. (Ved. art. 16).

#### **Art. 26**

— Ogni socio può delegare per iscritto altra persona a rappresentarlo all'Assemblea Generale. Non è consentito rappresentare, per delega, più di 40 soci.

## **TITOLO V Del Consiglio Direttivo**

#### **Art. 27**

— La Comunità è diretta ed amministrata da un Consiglio Direttivo composto di 11 membri nominati dall'Assemblea Generale fra i soci.

— In caso di perdita della qualità di socio o di dimissioni di uno o più Consiglieri, in mancanza di

candidati non eletti, il Consiglio può procedere alla loro sostituzione per cooptazione nell'ambito dei Soci. (modifica del 17/07/2021)

— Nel caso che i Consiglieri fossero in numero inferiore a 9, il Consiglio Direttivo decade e si dovrà procedere a nuove elezioni da tenersi nel corso della successiva Assemblea Ordinaria. (modifica del 17/07/2021)

— Possono essere eletti consiglieri soltanto i soci la cui candidatura sia stata proposta direttamente o indirettamente con deposito della relativa domanda da eseguirsi presso la sede della Comunità almeno trenta giorni prima della data dell'adunanza assembleare. Nella proposta dovrà essere indicata per ciascun candidato l'appartenenza quale residente dimorante e/o proprietario di unità immobiliare ad una delle cinque seguenti zone in cui il comprensorio Pineta di Arenzano è suddiviso ai fini della elezione del Consiglio Direttivo :

- 1) Zona Sud Ovest - Marina Grande - Costa Lecci - La Costa ;
- 2) Quadrifoglio - Belvedere ;
- 3) Rotonda - Erica - Torretta - Vignazza ;
- 4) Punta Gabbiano - Punta S. Martino - Portichetto - Piana Ulivi ;
- 5) Roccolo - Zona Colletta - Golf ;

— Dette zone, nella planimetria allegata, sono rappresentate con colorazione :

- 1) Azzurra : Zona Sud Ovest - Marina Grande - Costa Lecci - La Costa ;
- 2) Arancione : Quadrifoglio - Belvedere ;
- 3) Verde : Rotonda - Erica - Torretta - Vignazza ;
- 4) Gialla : Punta Gabbiano - Punta S. Martino - Portichetto - Piana Ulivi ;
- 5) Rossa : Roccolo - Zona Colletta - Golf.

— L'elenco dei candidati verrà affisso in ordine alfabetico nel luogo ove si terrà l'Assemblea. L'elezione dei consiglieri avverrà con unica votazione dell'Assemblea Generale; risulteranno eletti :

- a) i sei candidati che abbiano riportato in assoluto il maggior numero di voti ;
- b) ulteriori cinque candidati nelle persone di coloro che per ciascuna delle cinque zone sopra individuate abbiano dopo i primi sei eletti conseguito il maggior numero di voti.

#### **Art. 28**

— Il Consiglio Direttivo nomina tra i suoi componenti un Presidente ed un Vicepresidente. Il Consiglio Direttivo può anche nominare uno o più Consiglieri per ricoprire particolari incarichi che si rendano opportuni, con i poteri ed alle condizioni determinate dal Consiglio stesso.

#### **Art. 29**

— Il Consiglio Direttivo integra i poteri dell'Amministratore che sarà nominato dallo stesso Consiglio Direttivo a ciò delegato dalla Assemblea.

— Detto Amministratore avrà il compito di dare attuazione alle decisioni della Assemblea e del Consiglio Direttivo, nonché di coordinare e attuare, sul piano amministrativo, la gestione dei beni comuni e dei servizi comuni, con i poteri previsti dalle norme di legge in materia di Comunità e per gli amministratori, salve le limitazioni di cui in appresso.

#### **Art. 30**

— Al Consiglio Direttivo compete la direzione e la disciplina dell'uso dei beni comuni e delle prestazioni dei servizi gestionali, nonché il compimento di tutti gli atti di tutela dei diritti inerenti ai beni comuni, nessuno escluso.

— Nell'ambito delle facoltà riservate al Consiglio Direttivo, lo stesso, oltre ad integrare i poteri e le attribuzioni dell'Amministratore come precisato ai Titoli VII e VIII, ha i poteri di assumere il personale necessario nonché di licenziare i suddetti dipendenti. Può anche stabilire, ove ne ravvisa l'opportunità, un compenso per i suoi membri che prestino opera costante di collaborazione o svolgano incarichi particolari.

**Art. 31**

— Il Consiglio Direttiva provvede a far rispettare il presente regolamento e le decisioni dell'Assemblea Generale.

**Art. 32**

— Il Consiglio Direttivo si riunisce oltre che per la redazione del bilancio consuntivo e di quello preventivo da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea, almeno quattro volte all'anno una delle quali alla fine dell'esercizio ed ogni altra volta ne ravvisi l'opportunità.

**Art. 33**

— Il Consiglio Direttivo può essere convocato dal Presidente direttamente o dandone incarico all'Amministratore.

Possano chiederne la convocazione anche l'Amministratore, il Vicepresidente, o, congiuntamente, almeno due Consiglieri.

Qualora ciò non sia fatto nel termine di 30 giorni dalla richiesta per lettera Racc. R. R., le sunnominated persone hanno la facoltà di convocarlo direttamente.

**Art. 34**

— L'Ordine del giorno della convocazione del Consiglio Direttivo è redatto a cura dell'organo o persone che ne promuovono la convocazione.

**Art. 35**

— Il Consiglio Direttivo prende le sue decisioni a maggioranza semplice degli intervenuti.

**Art. 36**

— Il Consiglio Direttivo impartisce le direttive generali all'Amministratore sulla base delle deliberazioni dell'Assemblea integrandole con nuove direttive, laddove, l'Assemblea non abbia previsto o provveduto direttamente.

Il Consiglio Direttivo in ogni caso assume delibere a suo giudizio giudicate necessarie ed improrogabili in merito all'amministrazione della Comunione, salvo quanto previsto dall'art. 40.

**Art. 37**

— Nelle riunioni del Consiglio Direttivo funge da Segretario l'Amministratore o, se assente, un altro membro del Consiglio nominato dal Presidente.

**Art. 38**

— Delle deliberazioni del Consiglio Direttivo si redige verbale sull'apposito Libro Verbali del Consiglio e ciascun verbale sarà firmato dal Presidente e dal Segretario.

**Art. 39**

— Il Consiglio Direttivo dura in carica TRE anni.

**Art. 40**

— Consiglio Direttivo è tenuto ad interpellare l'Assemblea Generale per l'intrapresa di iniziative non previste nel bilancio preventivo i cui costi superino del 5% le spese del bilancio preventivo stesso, o intacchino il patrimonio comune.

**Art. 41**

— La materia amministrativa e contabile della Comunione è controllata da un Collegio di Revisori dei Conti composto di tre o di cinque membri eletti fra i soci. I Revisori sono rieleggibili. In caso di perdita di qualità di socio o di dimissioni di uno o più Revisori, il Collegio può procedere alla loro sostituzione per cooptazione nell'ambito dei soci.

**Art. 42**

— Il Collegio dei Revisori dei Conti nomina nel suo ambito un Presidente. In caso di assenza, impedimento, dimissioni o perdita di qualità di socio del Presidente del Collegio, lo sostituisce nelle funzioni e con tutti i poteri il Revisore più anziano.

**Art. 43**

- Il Collegio dei Revisori dei Conti si riunisce almeno sei volte all'anno, una delle quali alla fine dell'esercizio ed ogni altra qual volta ne ravvisi l'opportunità.

#### **Art. 44**

- Il Collegio dei Revisori dei Conti può essere convocato dal Presidente del Collegio dei Revisori oppure su richiesta congiunta di almeno due Revisori, oltre che dal Presidente o dal Vicepresidente del Consiglio Direttivo.

#### **Art. 45**

- Le ispezioni e verifiche del Collegio dei Revisori dei Conti, da attuare almeno ogni bimestre, sono verbalizzate sull'apposito Libro Verbali dei Revisori e ciascun verbale sarà firmato dal Presidente del Collegio e da uno degli altri Revisori.

#### **Art. 46**

- Il Collegio dei Revisori dei Conti dura in carica TRE anni.

### **TITOLO IV Del Presidente**

#### **Art. 47**

— Al Presidente, ed in sua assenza al Vicepresidente, sempre in via congiunta con l'Amministratore, è attribuita la rappresentanza legale della Comunità in giudizio, sia dinanzi al giudice ordinario che amministrativo o speciale, ed anche negli eventuali procedimenti arbitrali; spetta loro con le stesse modalità il potere di nomina di avvocati e procuratori in qualsiasi grado di giurisdizione anche straordinaria e di Cassazione, nonché la nomina di arbitri.

#### **Art. 48**

- Il Vicepresidente sostituisce il Presidente in tutte le sue funzioni e con tutti i suoi poteri quando questo sia impedito oppure dimissionario, oppure abbia perso la qualità di socio.

### **TITOLO VII Della gestione ed amministrazione**

#### **Art. 49**

- Al Presidente o in sua assenza al Vicepresidente, sempre con firma congiunta con l'Amministratore, sono attribuite le seguenti facoltà, in attuazione di delibere assembleari e, se del caso, consiliari, ad integrazione dei poteri spettanti all'Amministratore:
  - La stipulazione di contratti in genere per gli scopi sociali, nonché di appalto per manutenzione, forniture, od opere, o di acquisti per valore superiore a Euro 5.164,57, con riferimento, detta cifra, alla data del 15/1/1982 salvo adeguamento annuale ISTAT.
  - L'assunzione ed il licenziamento del personale secondo le delibere del Consiglio Direttivo.
  - L'ordinanza dei lavori.
  - La commissione di perizie ed accertamenti tecnici.
  - Il conferimento di incarichi a professionisti, consulenti e prestatori d'opera.
  - L'emissione di assegni sul c/c bancario di corrispondenza intestato alla Comunità, e l'effettuazione di tutti i pagamenti dovuti per somme superiori a Euro 5.164,57, salvo il previsto adeguamento.

### **TITOLO VIII Dell'Amministratore**

#### **Art. 50**

- All'Amministratore spetta la rappresentanza della Comunità con la firma congiunta con il Presidente o il Vicepresidente del Consiglio Direttivo. Spettano inoltre tutti i poteri e le attribuzioni fissati dagli artt. 1130 - 1131 - 1133 C. C., ad eccezione:

- 1) della stipulazione di tutti i contratti di appalto per manutenzione, forniture, od opere, di acquisto per valore superiore a Euro 5.164,57, salvo l'adeguamento previsto;
- 2) dell'eventuale assunzione o licenziamento del personale ;
- 3) del conferimento di incarichi per perizie o accertamenti tecnici ;
- 4) del conferimento di incarichi a professionisti, consulenti, ecc. ;
- 5) della emissione di assegni sul conto corrente della Comunità per importi superiori a Euro 5.164,57, salvo l'adeguamento previsto ;
- 6) di ordini di pagamento anche tramite banca superiore a Euro 5.164,57, salvo il previsto adeguamento.

Per queste operazioni e atti l'Amministratore potrà agire solo con firma congiunta con quelle del Presidente o del Vicepresidente del Consiglio Direttivo della Comunità.

#### **Art. 51**

— L'Amministratore può prendere provvedimenti di natura urgente e cautelativa, dandone immediata notizia al Presidente o al Vicepresidente, i quali, se lo ritengono, possono disporre la convocazione del Consiglio Direttivo, che si esprimerà al riguardo.

#### **Art. 52**

— L'Amministratore è nominato dal Consiglio Direttivo, con un compenso annuo fissato dal Consiglio. Il suo incarico dura un anno e può essere rinnovato anche per più esercizi, con delibera consiliare.

### **TITOLO IX** **Vincoli sulle cose**

#### **Art. 54**

— I beni gestiti devono essere utilizzati e goduti solo in conformità della loro destinazione e comunque non possono servire ad uso, da parte di alcuno, che limiti od impedisca ad altri partecipanti o aventi diritto, il possibile godimento.

In particolare le aree, gli impianti ed i servizi comuni destinati ad un uso specifico, conservano la loro destinazione e un impiego diverso può essere disposto solo nell'interesse della collettività.

Per motivi di manutenzione è ammessa la preclusione o la limitazione temporanea all'uso delle cose comuni.

#### **Art. 55**

— La destinazione dei beni comuni non è modificabile.

E' vietato incorporare o alienare in tutto o in parte beni comuni e le loro porzioni ed assegnarli in proprietà o in semplice possesso a qualsiasi titolo, gratuito od oneroso, a singoli partecipanti alla Comunità o a gruppi di essi o a terzi.

#### **Art. 56**

— Su tutti i beni del comprensorio che concorrono a consentire l'uso comune ed a fornire servizi comuni, gravano tutte le servitù determinate dallo stato di fatto o di diritto necessarie all'uso stesso ed alla fornitura, alla distribuzione e all'esercizio dei servizi generali e comuni. Essi sono costituiti da strade, illuminazione, fognature, acqua, linee di energia elettrica, linee telefoniche, ecc.

#### **Art. 57**

— E' vietato occupare in qualsiasi modo, anche temporaneamente, le parti comuni con materiali e suppellettili di qualsiasi genere.

## TITOLO X

### Spese e contributi

#### **Art. 58**

— Con l'accettazione del regolamento il socio accetta senza riserve di concorrere, secondo le modalità di ripartizione indicate, alle spese di amministrazione e gestione ed in particolare:

— alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie alla buona conservazione della consistenza e della estetica dei beni gestiti, alle spese di esercizio di tutti gli impianti e di gestione di tutti i servizi comuni ed agli oneri per l'ammortamento e ripristino degli stessi, delle loro attrezzature e di quanto altro occorrente.

Il socio non può, anche rinunciando ai suoi diritti o all'uso dei servizi e dei beni, sottrarsi agli obblighi previsti dal presente regolamento ed in particolare a quelli relativi alle spese.

#### **Art. 59.**

— Ogni socio è tenuto a versare i propri contributi entro 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Amministrazione della Comunione salvi i diversi termini dalla stessa indicati. Il pagamento dei contributi non può essere sospeso o ritardato per alcun motivo.

— Il Consiglio Direttivo può deliberare, dandone notizia ai soci, che in caso di ritardato pagamento l'inadempiente deve corrispondere sulla somma dovuta una mora proporzionale al periodo di insolvenza a decorrere dal termine di cui al primo comma, costituita dagli interessi calcolati sulla base del tasso debitore più basso fra quelli applicati alla Comunione Pineta dagli istituti di credito presso cui sono aperti i conti correnti, con rilevazione al 31 marzo di ciascun anno.

— Per patto espresso i soci riconoscono che il bilancio consuntivo e preventivo una volta approvati dall'Assemblea Generale costituiscono, in caso di omissione dei pagamenti dovuti, prova scritta e idonea alla richiesta, da parte della Comunione, di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 633 e seguenti C.P.C."

#### **Art. 60**

– Nel bilancio può essere incluso un contributo per la costituzione di un fondo di riserva ed accantonamento pluriennale, da depositarsi presso un istituto bancario, i cui interessi si accumulano al capitale.

Gli eventuali residui attivi degli esercizi annuali nonché i ricavati da frutti provenienti dai beni comuni possono integrare tale fondo. Il fondo è destinato a far fronte a provvedimenti urgenti e imprevisi o ad opere particolarmente onerose.

#### **Art. 61**

— Le spese di manutenzione, gestione ed esercizio sostenute dalla Comunione sono ripartite tra i soci in proporzione alle loro personali proprietà immobiliari e fondiari site nel Comprensorio della Pineta di Arenzano.

Di conseguenza ogni socio è tenuto a notificare alla Comunione ogni eventuale variazione della cubatura posseduta per modifiche o nuove realizzazioni, con lettera raccomandata entro il termine perentorio di giorni 90 dall'avvenuta attuazione.

In via transitoria e sino a quando l'Assemblea Generale dei soci non avrà provveduto secondo quanto in appresso, si applicherà il criterio sin qui adottato dalla Soc. CEMADIS S. p. A. per la ripartizione delle spese tra i « residenti » sulla base della misura dei mc. convenzionali da essa indicati, ma prescindendo dai canoni base da essa contrattualmente previsti.

Allo scopo il socio è tenuto a consegnare all'Amministratore della Comunione copia della documentazione proveniente dalla società CEMADIS comprovante entità, composizione e misura dei mc. attribuitigli ai fini delle spese.

L'Assemblea Generale è sin d'ora obbligata, entro il termine di tre anni dalla data di costituzione della Comunione, a promuovere le opportune iniziative per la revisione delle attuali ripartizioni delle spese comuni applicando i criteri indicati nell'art. 62 che segue, essendo in facoltà dell'Assemblea

stessa di deliberare sui mezzi ritenuti idonei a tale scopo, sulle modalità di esecuzione della revisione, con l'eventuale limitazione della revisione alle situazioni di fatto in essere che si trovano in evidente e rilevante contrasto con le cubature convenzionali assegnate, tale da determinare differenze di contribuzioni superiori almeno al 10% avuto riguardo ai mc. convenzionali ed a quelli reali.

#### **Art. 62**

— In sede di attuazione di quanto indicato all'art. 61, si seguirà il criterio di determinazione della quota di ogni socio al fine della ripartizione delle spese in base all'adozione del valore «metri cubi convenzionali » così definito:

- 1) fabbricati adibiti ad abitazione e aree di loro pertinenza, negozi, locali per l'esercizio di professioni, arti o mestieri, il volume effettivamente edificato, misurato al lordo. in metri cubi per il coefficiente 1 (uno);
- 2) autorimesse, cantine, disimpegni, il volume effettivamente edificato, misurato al lordo. in metri cubi per il coefficiente 0,50
- 3) autorimesse di proprietà comune senza divisori, il volume effettivamente edificato, misurato al lordo, in metri cubi per il coefficiente 0,20 ;
- 4) terreni per l'esercizio di attività sportive, campi da gioco, aree comunque non edificate non costituenti pertinenze di edifici, coefficiente 0,03 rispetto al costo per mc. indicato al n. 1 che precede, moltiplicato per la superficie in mq. delle aree e terreni stessi.

#### **Art. 62 Bis CLAUSOLA ARBITRALE**

— Qualsiasi controversia insorgesse tra i soci della Comunione, in merito alla ripartizione ed attribuzione delle spese contemplate nel presente articolo ed in particolare in merito alla fissazione delle quote di partecipazione — ai fini delle spese — ai beni, impianti e servizi comuni, come saranno state stabilite dagli esperti incaricati in questo articolo, dovrà essere risolta esclusivamente in via di arbitrato irrituale pienamente vincolante per le parti paciscenti e per la Comunione come ente, se presente nel giudizio arbitrale.

— L'Arbitro, che avrà veste di mandatario delle parti a transigere nel reciproco interesse, la vertenza, sarà nominato sull'accordo di tutte le parti che intendono procedere in via di arbitrato e, in mancanza di loro accordo, dal Presidente del Tribunale di Genova su istanza anche in una sola delle parti interessate.

— L'Arbitro dovrà rendere le proprie determinazioni entro 90 giorni dalla data di accettazione dell'incarico, accettazione che lo stesso dovrà comunicare per lettera raccomandata a tutte le parti interessate e potrà disporre autonomamente una sola proroga di non oltre 90 giorni dandone avviso per raccomandata alle parti.

Lo svolgimento dell'arbitrato sarà liberamente stabilito dall'arbitro tenuto unicamente a rispettare le regole del leale contraddittorio.

Le parti potranno nominare difensori e consulenti, e l'arbitro potrà pure avvalersi di consulenti tecnici.

Le spese del procedimento, compreso il compenso dell'arbitro, saranno fissate dallo stesso e poste a carico delle parti nella misura che l'Arbitro stesso riterrà più equa.

La decisione dell'Arbitro unico costituirà titolo nei confronti della o delle parti soccombenti che si obbligano a darvi esecuzione come se essa derivasse da propria determinazione ed impegno. La decisione dell'Arbitro unico costituirà titolo nei confronti della o delle parti soccombenti che si obbligano a darvi esecuzione come se essa derivasse da propria determinazione ed impegno.

## TITOLO XI

### Norme di disciplina generale

#### Art. 63

– E' vietato turbare l'ambiente con immissioni moleste di qualunque natura, a meno che ciò non sia dovuto a stato di necessità o pericolo.

#### Art. 64

– E' vietato introdurre o tenere animali che non siano domestici o possano recare o rechino molestia, disturbo o pericolo, in particolare i cani devono essere tenuti a guinzaglio e provvisti di museruola.

#### Art. 65

– E' vietato porre in essere situazioni che costituiscano pericolo immediato o potenziale per la collettività o il vicinato, come la detenzione o l'immagazzinamento di materiali o sostanze nocive, esplosive, infiammabili, non adeguatamente protette e custodite.

#### Art. 66

– E' vietato accendere fuochi anche ed in particolare per l'incenerimento dei rifiuti dei giardini o di rifiuti di altra provenienza.

#### Art. 67

– E' vietato arrecare disturbo con schiamazzi, suoni e canti e con rumori prodotti da macchine, apparecchi o motori.

#### Art. 68

– E' vietato danneggiare le cose comuni.

## TITOLO XII

### Circolazione stradale

#### Art. 69

– E' obbligatoria l'osservanza della segnaletica stradale.

#### Art. 70

– La velocità massima dei veicoli, salvo disposto diversamente, è di 30 Km./h.

#### Art. 71

– E' vietato da parte dei pedoni e dei veicoli occupare la carreggiata intralciando anche parzialmente la circolazione, o tenere una condotta che possa costituire o costituisca pericolo per sé e per gli altri.

#### Art. 72

– E' vietato parcheggiare o sostare o fermare i veicoli in modo da ostacolare l'uso delle bocche antincendio o limitare anche parzialmente la visibilità nei pressi di curve, dossi, incroci, passi carrabili.

#### Art. 73

– E' vietato riversare sulle strade rifiuti, detriti o acque di scarico.

#### Art. 74

– E' vietato l'uso di ostacoli non rapidamente rimovibili che rallentino o arrestino l'accesso o la circolazione dei mezzi di soccorso, sia sul territorio comune, sia su quello di proprietà singole.

#### Art. 75

– E' vietato l'uso di segnalazioni acustiche, salvo nei casi di immediato pericolo.

#### Art. 76

– Per quanto non contemplato nel presente regolamento in materia di circolazione stradale si rimanda alle leggi vigenti.

## **TITOLO XIII**

### **Norme diverse**

#### **Art. 77**

— Ogni socio che ricopra incarichi per conto della Comunione, ancorché presti la sua opera gratuitamente, ha diritto al rimborso delle spese sostenute nell'espletamento dell'incarico.

#### **Art. 78**

— Il compenso eventualmente stabilito per le cariche sociali sia rappresentative che esecutive sarà proporzionato al tempo per il quale l'interessato ha prestato attività a favore della Comunione.

#### **Art. 79**

— Il personale addetto alla sorveglianza nel comprensorio per conto della Comunione può essere incaricato, su decisione del Consiglio Direttivo, di prendere tutti i provvedimenti necessari al regolare procedere della circolazione veicolare e personale, al rispetto delle norme di igiene e di disciplina generale in ottemperanza alle prescrizioni del presente regolamento, inclusa la possibilità di interdire l'accesso e il movimento a chiunque risulti estraneo.

#### **Art. 80**

— Il proprietario di beni del comprensorio, che aderisce alla Comunione dopo la sua costituzione, è tenuto a liquidare tutte le pendenze maturate a favore della stessa fino al momento della sua adesione. La liquidazione avviene all'atto della adesione, secondo un criterio comune per tutti gli aderenti e il pagamento può essere dilazionato.

#### **Art. 81**

— Tutte le norme di questo regolamento sono poste nell'interesse di tutti i proprietari del comprensorio per il civile svolgersi della convivenza e nel rispetto reciproco dei diritti individuali.

L'accettazione del presente regolamento implica l'accettazione senza riserve di ogni sua parte e l'impegno a rispettarlo ed a farlo rispettare.

#### **Art. 82 MANDATO AD AGIRE**

I soci tutti della Comunione, con l'accettazione del presente regolamento, anche attuata a mezzo di loro procuratori, danno alla Comunione stessa, attraverso i suoi organi (Assemblea e Consiglio Direttivo), mandato irrevocabile perché in proprio nome e conto, ma nel loro interesse, (oltre che in quello della Comunione) agisca, sia in sede giudiziaria in ogni grado, sia in sede amministrativa in ogni grado, sia in sede arbitrale (con arbitrato rituale o irrituale a propria scelta) a cura e spese della Comunione stessa, per la tutela di tutti i diritti e facoltà, nessuna esclusa, che i mandati si sono espressamente riservati nell'atto Porcile più volte richiamato, mandato, questo, del resto, già espressamente previsto in detto atto fatte salve le correlate e non accettate contestazioni avanzate nell'atto stesso della controparte cedente.

Fermo il diritto di ogni mandante di agire direttamente ove lo creda, ferma la facoltà della Comunione di avvalersi del mandato qui conferitole, a Sua discrezione, ove ritenga l'azione di interesse generale della Comunione, e ferma infine, per ogni Socio, in analogia al disposto dell'art. 1132 C. C., la facoltà di avvalersi del diritto ivi previsto adeguandosi alle relative prescrizioni.

il presente mandato comprende anche la facoltà di compromettere in arbitri per arbitrato libero ed irrituale, ovvero rituale, e di nominare arbitri, avvocati, consulenti, ecc.

