



Sunterra Park

Regolamento interno del complesso

Benvenuti a Sunterra Park

Gentili proprietari e conduttori,
un cordiale saluto.

Nel 2021 i fondatori di Sunterra Plaza for Real Estate Development hanno avviato un progetto di comunità residenziale integrata. Siamo lieti di accogliervi a Sunterra Park, dove riservatezza, tranquillità, spazi verdi e servizi di qualità si incontrano.

Questo manuale disciplina l'uso delle unità, delle aree comuni e delle strutture, definisce diritti e obblighi di proprietari e conduttori e tutela sicurezza e decoro. Zyra svolge le attività di gestione e funzionamento nei limiti della delega e degli allegati che ne disciplinano il ruolo.

L'edizione riunisce in un unico documento il Regolamento, gli allegati operativi e le tabelle di violazioni e sanzioni, e si conclude con una dichiarazione di ricezione, presa visione e impegno al rispetto. Leggete le disposizioni pertinenti alla vostra unità e informate familiari, conduttori, visitatori e appaltatori delle istruzioni applicabili.

Il Regolamento è letto insieme al contratto dell'unità, all'impegno per le finiture e agli allegati approvati. Gli obblighi specifici del contratto restano il riferimento per le materie disciplinate. Gli allegati contrattuali necessari per nuove disposizioni sono completati prima della loro applicazione secondo i documenti pertinenti.

Per informazioni o documenti dettagliati rivolgetevi ai responsabili dell'Amministrazione presenti nel complesso. Canali di comunicazione, traduzioni e codici QR saranno comunicati dopo pubblicazione e attivazione ufficiali.

Vi auguriamo un soggiorno sereno e confidiamo nella vostra collaborazione per preservare la qualità della vita a Sunterra Park.

Amministrazione Sunterra Park — Zyra



Dati dell'edizione e dell'approvazione

Edizione V1.1 2026 Approvazione 2026 Decorrenza 2026 / 2027

Indice

Benvenuti a Sunterra Park	
Capitolo 1 Disposizioni generali e definizioni	1
Capitolo 2 Governance e gestione della comunità	2
Capitolo 3: Uso di unità e proprietà	3
Capitolo 4 Aree comuni e strutture pubbliche	5
Capitolo 5 Sicurezza, protezione e situazioni di emergenza	6
Capitolo 6: Aspetto generale, modifiche e identità visiva	8
Capitolo 7: Igiene, gestione dei rifiuti e protezione ambientale	9
Capitolo 8 Manutenzione, servizi e strutture	10
Capitolo 9: Condotta generale e attività consentite e vietate	11
Capitolo 10: Veicoli, traffico e parcheggio	13
Capitolo 11: Spese e obblighi finanziari	14
Capitolo 12 Violazioni, sanzioni e procedure di applicazione	15
Capitolo 13 Disposizioni finali	16
Allegato A Identità architettonica e decoro	17
Allegato B Finiture e modifiche	17
Allegato C Insegne e pubblicità	17
Allegato D Strutture ricreative e di servizio	18
Allegato E Sicurezza ed emergenze	18
Allegato F Circolazione e parcheggi	18
Allegato G Approvazioni preventive	18
Allegato H Appaltatori e prestatori di servizi	19
Allegato I Violazioni e sanzioni	19
Allegato J Moduli e procedure operative	22
Dichiarazione di ricezione, presa visione e impegno	23

Tutti gli importi delle tabelle delle sanzioni sono espressi in lire egiziane (EGP).

Capitolo 1 Disposizioni generali e definizioni

Articolo 1 Denominazione del Regolamento

- Il presente documento, denominato «Regolamento interno di Sunterra Park gestito da Zyra», disciplina l'utilizzo, la gestione, il funzionamento e la manutenzione delle unità immobiliari, delle strutture e delle aree comuni.

Articolo 2 Finalità

- Il Regolamento disciplina i rapporti tra Amministrazione, proprietari, conduttori e visitatori; tutela l'identità architettonica; favorisce il corretto utilizzo delle strutture e la sicurezza; definisce diritti e obblighi; e preserva la continuità dei servizi e la qualità della vita nel complesso.

Articolo 3 Ambito di applicazione

- Il Regolamento si applica a proprietari, conduttori, visitatori, dipendenti, appaltatori, prestatori di servizi, operatori commerciali e ad altre persone o entità autorizzate ad accedere al complesso, ciascuno nei limiti del proprio rapporto con esso.

Articolo 4 Obbligo di osservanza

- Proprietari, conduttori e utilizzatori delle unità devono rispettare il Regolamento e le disposizioni emanate in sua attuazione. Gli aggiornamenti sono comunicati agli interessati tramite i canali di notifica approvati, nel rispetto dei contratti e delle leggi vigenti.

Articolo 5 Prevalenza delle disposizioni

- Nell'applicazione del Regolamento si rispettano le leggi vigenti, il contratto dell'unità, l'impegno relativo ai lavori di finitura e gli allegati approvati. Gli obblighi economici e i termini specifici di ciascuna unità restano disciplinati dai relativi documenti contrattuali. Una regola operativa generale non sostituisce una clausola contrattuale specifica.

Articolo 6 Poteri dell'Amministrazione

- Zyra sovrintende al funzionamento, alla gestione e alla manutenzione di Sunterra Park nei limiti della delega e degli allegati contrattuali che ne disciplinano l'attività. Può emanare istruzioni operative e adottare le misure correttive previste in caso di violazioni.

Articolo 7 Modifiche

- Il Regolamento può essere riesaminato e aggiornato secondo necessità, informando gli interessati prima dell'entrata in vigore delle modifiche. Qualsiasi modifica contrattuale richiede i relativi allegati; l'aggiornamento non modifica automaticamente il contratto dell'unità.

Articolo 8 Definizioni

- **Autorità amministrativa competente:** soggetto incaricato della gestione, dell'esercizio e della manutenzione della comunità.
- **Progetto:** comunità ZYRA in tutte le sue componenti.
- **Amministrazione del progetto:** soggetto responsabile della gestione, dell'esercizio e della manutenzione.
- **Proprietario:** persona titolare di un'unità all'interno del progetto.
- **Conduttore:** chi occupa un'unità in forza di un contratto di locazione.
- **Occupante:** chiunque risieda, lavori o utilizzi un'unità.
- **Unità:** qualsiasi immobile o spazio all'interno del progetto.
- **Aree comuni:** spazi e strutture destinati all'uso comune.
- **Impianti e servizi:** sistemi, servizi e infrastrutture.
- **Visitatore:** chi accede temporaneamente al progetto.
- **Appaltatore:** chi esegue lavori di costruzione o manutenzione all'interno del progetto.
- **Fornitore di servizi:** soggetto che eroga servizi operativi o tecnici.
- **Violazione:** qualsiasi condotta contraria alle disposizioni del Regolamento.



Capitolo 2 Governance e gestione della comunità

Articolo 9 Gestione della comunità

- Zyra cura la gestione, il funzionamento e la manutenzione del complesso, delle strutture e delle aree comuni, preservandone qualità e sicurezza, nei limiti delle competenze e della delega conferite.

Articolo 10 Competenze dell'autorità amministrativa

- Comprendono l'emanazione di istruzioni operative, la gestione e manutenzione delle strutture, la verifica dell'osservanza delle regole, la gestione delle violazioni, il controllo degli accessi, l'esame e l'approvazione o il rigetto delle richieste e la stipula di contratti con prestatori di servizi.

Articolo 10.1 Consiglio consultivo della comunità

- Può essere istituito un consiglio consultivo di proprietari e conduttori per migliorare la comunicazione. Le sue raccomandazioni sono consultive, salvo diversa previsione dei documenti applicabili o della legge vigente.

Articolo 11 Obblighi dei proprietari

- Il proprietario deve rispettare il Regolamento, mantenere la propria unità, consentire ispezioni e manutenzioni secondo le relative procedure, pagare gli importi dovuti, informare i conduttori delle regole pertinenti e assicurarne l'osservanza nei limiti della propria responsabilità.

Articolo 12 Obblighi dei conduttori

- Il conduttore deve utilizzare l'unità per lo scopo previsto, conservarla, seguire le istruzioni, non arrecare danni o disturbo e collaborare alle procedure di sicurezza.

Articolo 12.1 Attività commerciali

- Le unità commerciali, i ristoranti e i caffè sono soggetti ai propri orari e permessi. Sono vietati l'utilizzo degli spazi esterni senza approvazione e le iniziative promozionali non autorizzate. Gli operatori devono rispettare le regole su musica, intrattenimento, ventilazione, rifiuti e aspetto commerciale previste dai contratti e dalla guida operativa commerciale.

Articolo 13 Appaltatori e prestatori di servizi

- Devono ottenere i permessi, rispettare le procedure di sicurezza, mantenere la pulizia, riparare i danni causati dai lavori e osservare gli orari prescritti.

Articolo 14 Comunicazioni e notifiche

- La corrispondenza viene gestita secondo le modalità di notifica previste dai contratti e le informazioni registrate presso l'amministrazione. Attualmente, proprietari e conduttori comunicano direttamente con i responsabili del progetto Zyra. I numeri di telefono brevi o i numeri WhatsApp verranno annunciati non appena attivati; nessuna linea diretta è da considerarsi disponibile prima del suo annuncio ufficiale.

Articolo 15 Reclami e suggerimenti

- I reclami vengono presentati attraverso i canali approvati e l'amministrazione è tenuta a gestirli tramite tali canali, specificando l'unità, l'incidente e il metodo di contatto. Vengono quindi registrati per la revisione e la risposta secondo le procedure stabilite e la natura della richiesta.

Articolo 16 Richieste di approvazione preventiva

- Prima di lavori o attività che la richiedono occorre un'approvazione scritta preventiva. L'Amministrazione può approvare, rifiutare motivando la decisione o richiedere documenti e condizioni integrativi, nei limiti delle proprie competenze.

Articolo 17 Ispezioni

- Le visite alle unità o gli accessi per manutenzione sono concordati con preavviso che ne specifichi lo scopo, rispettando la riservatezza e limitandosi alle esigenze dell'incarico. Alle emergenze si applicano disposizioni specifiche.

Capitolo 3: Uso di unità e proprietà

Articolo 18 Destinazione d'uso

- Ogni unità è utilizzata per lo scopo previsto dal contratto e dalle licenze approvate. Il cambiamento di destinazione richiede tutte le autorizzazioni necessarie.

Articolo 19 Usi vietati

- Sono vietate attività contrarie alla legge, pericolose, moleste, dannose per l'ambiente o l'aspetto generale del complesso, o lesive dell'ordine pubblico.

Articolo 20 Conservazione delle unità

- Proprietario e conduttore, ciascuno per quanto di competenza, mantengono l'unità e le sue dotazioni in buone condizioni e in sicurezza.

Articolo 21 Modifiche interne

- Le modifiche interne richiedono le approvazioni previste e non devono compromettere la sicurezza strutturale o gli impianti tecnici, né danneggiare aree comuni o unità vicine.

Articolo 22 Modifiche esterne

- È vietato modificare facciate, coperture, recinzioni, ingressi, finestre o balconi senza previa approvazione scritta.

Articolo 23 Attrezzature e installazioni esterne

- Apparecchi, attrezzature, condutture, serbatoi, antenne, climatizzatori e altre dotazioni visibili non possono essere collocati oltre i confini dell'unità se non nei punti e secondo gli standard approvati.

Articolo 24 Uso sicuro delle unità

- Le unità devono essere utilizzate in modo sicuro e responsabile, tenendo conto della capienza e della progettazione. Sono vietati usi dannosi per la sicurezza, la tranquillità o la qualità della vita nel complesso.

Articolo 25 Locazione e concessione del godimento

- L'unità può essere locata o concessa in godimento secondo il contratto, le regole e gli allegati approvati. Il proprietario resta responsabile di informare il conduttore o beneficiario del Regolamento e garantirne il rispetto nei limiti della propria responsabilità. Il conduttore osserva le istruzioni per l'utilizzo del complesso.

Articolo 26 Registrazione di conduttori e visitatori

- L'Amministrazione organizza la registrazione di proprietari, conduttori e visitatori per esigenze di sicurezza. Il proprietario comunica i dati dei visitatori, il nome del conduttore, la durata della locazione e i dati dei residenti, con copie dei documenti d'identità o passaporti secondo il caso, nel rispetto delle procedure di protezione dei dati.

Articolo 27 Unità inutilizzate

- Il proprietario di un'unità inutilizzata deve conservarla e non lasciarla in condizioni che pregiudichino sicurezza, pulizia, aspetto generale o tranquillità altrui.

Articolo 28 Deposito di materiali

- Sono vietati depositi non autorizzati nelle unità, nelle aree comuni, nei parcheggi o nei passaggi, nonché materiali che presentino rischi, provochino disturbo o compromettano la sicurezza pubblica.

Articolo 29 Materiali pericolosi

- È vietato introdurre, conservare o utilizzare materiali pericolosi, infiammabili, esplosivi, tossici o nocivi alla salute pubblica, salvo nei casi autorizzati e secondo le prescrizioni applicabili.

Articolo 30 Rapporti di vicinato

- Proprietari e conduttori rispettano i diritti dei vicini e si astengono da lavori o comportamenti che provochino danni o disturbo.

Articolo 31 Istruzioni integrative d'uso

- Possono essere emanate guide, istruzioni o norme dettagliate per particolari unità, attività o utilizzi, da leggere insieme al Regolamento e ai documenti che disciplinano il rapporto.

Articolo 31.1 Locazione breve

- Ai fini della gestione delle presenze, è breve la locazione dell'unità o di parte di essa per meno di tre mesi, direttamente o tramite piattaforme online, società di gestione o altri intermediari.

Articolo 31.2 Durata minima della locazione

- La durata minima è di tre mesi. Sono vietate locazioni giornaliere, per notte, settimanali o comunque inferiori a tale limite. La disposizione si applica secondo l'allegato contrattuale sulla locazione che la Società completerà con i proprietari.

Articolo 31.3 Registrazione di ospiti e residenti

- Il proprietario, il conduttore principale o l'operatore approvato registra residenti e ospiti secondo le procedure di sicurezza prima o al momento dell'arrivo, senza consentire soggiorni non registrati contrari alle regole.

Articolo 31.4 Responsabilità del proprietario

- Il proprietario assume le responsabilità previste per l'utilizzo dell'unità e i comportamenti di conduttori, ospiti e soggetti di cui risponde. Deve informarli del Regolamento e verificarne l'osservanza.

Articolo 31.5 Occupazione massima

- L'Amministrazione determina il numero massimo di residenti in base a superficie, progettazione e requisiti di sicurezza dell'unità. La capienza approvata deve essere rispettata.

Articolo 31.6 Feste e riunioni

- Le unità locate non possono essere utilizzate per feste, ricorrenze o riunioni che disturbino i residenti o compromettano la sicurezza, oppure richiedano un permesso non rilasciato.

Articolo 31.7 Cessazione dell'utilizzo irregolare

- In caso di violazioni ripetute o pregiudizio alla sicurezza o all'ordine pubblico possono essere adottate le misure previste per interrompere locazioni o utilizzi irregolari, secondo contratto, allegato sulla locazione e regole approvate.

Articolo 31.8 Disposizioni integrative sulla locazione

- Possono essere emanate politiche e procedure dettagliate per registrare conduttori e ospiti e disciplinare le locazioni, informando gli interessati e completando gli allegati contrattuali necessari.



Capitolo 4 Aree comuni e strutture pubbliche

Articolo 32 Aree comuni

- Comprendono strade, passaggi, piazzali, giardini, parcheggi, club, piscine, servizi igienici, edifici di servizio e altre strutture destinate all'uso comune.

Articolo 33 Diritto di utilizzo

- Proprietari, conduttori e visitatori autorizzati possono utilizzare le aree comuni per gli scopi previsti, rispettando i diritti altrui e le istruzioni di ciascuna struttura.

Articolo 34 Conservazione delle aree comuni

- Tutti gli utenti devono preservare le aree comuni. Sono vietati danneggiamenti e usi impropri.

Articolo 35 Ostacoli e ingombri

- È vietato collocare ostacoli, materiali o oggetti nei passaggi o sulle strade in modo da impedire il transito o compromettere la sicurezza.

Articolo 36 Riserva di spazi comuni

- Nessuna area comune può essere occupata in via esclusiva, riservata o destinata a un uso individuale senza approvazione preventiva.

Articolo 37 Eventi e riunioni

- Richiedono le approvazioni previste e il rispetto dei limiti relativi a luogo, orario, capienza, suono, pulizia e sicurezza.

Articolo 38 Protezione delle strutture comuni

- Sono vietati manomissioni, danni o usi impropri di impianti, attrezzature, installazioni e dotazioni presenti nelle aree comuni.

Articolo 39 Bambini e minori

- Genitori e tutori sono responsabili della vigilanza sui bambini nelle aree comuni e nelle strutture, nel rispetto delle regole di sicurezza specifiche.

Articolo 40 Chiusura temporanea delle strutture

- Una struttura o area può essere chiusa temporaneamente per manutenzione, sicurezza, miglioramenti o altre necessità operative, con preavviso ove possibile.

Articolo 41 Istruzioni specifiche

- Possono essere emanate istruzioni per piscine, club, palestre, campi, aree bambini e altre strutture. Sono comunicate agli utenti e integrano il Regolamento.

Articolo 42 Responsabilità per danni

- Chi causa un danno sostiene i costi di riparazione o sostituzione nelle aree comuni e nelle strutture, con applicazione delle misure previste. Il proprietario risponde verso l'Amministrazione degli obblighi relativi ai danni causati dai conduttori o visitatori della propria unità secondo i documenti applicabili.

Capitolo 5 Sicurezza, protezione e situazioni di emergenza

Articolo 43 Sicurezza generale

- L'Amministrazione adotta le misure necessarie a preservare la sicurezza del complesso. Tutti devono collaborare alle procedure approvate.

Articolo 44 Sistemi di accesso e uscita

- Gli accessi possono essere regolati tramite cancelli, tessere, permessi temporanei, sistemi elettronici, riconoscimento di persone o veicoli e altri mezzi approvati, quando attivati.

Articolo 45 Visitatori

- L'ingresso è soggetto alle procedure di sicurezza. Possono essere registrati i dati e regolati gli orari e le aree di visita secondo le esigenze di sicurezza.

Articolo 46 Collaborazione con la vigilanza

- Chiunque si trovi nel complesso collabora con la vigilanza e ne segue le istruzioni nei limiti delle competenze relative a sicurezza e ordine pubblico.

Articolo 47 Videosorveglianza

- Possono essere installate e utilizzate telecamere presso ingressi, uscite, aree comuni, strutture e punti operativi secondo le regole applicabili. È vietato manomettere, danneggiare o disattivare sistemi di sorveglianza o registrazione.

Articolo 48 Attrezzature di sicurezza

- Proprietari, conduttori e prestatori di servizi devono preservare attrezzature e sistemi di sicurezza. È vietato disattivarli, rimuoverli o utilizzarli per scopi diversi.

Articolo 48.1 Protezione dei dati e riservatezza

- Dati personali, informazioni e registri sono utilizzati per finalità amministrative, di sicurezza e di erogazione dei servizi secondo le regole applicabili. Accesso e comunicazione sono limitati ai soggetti autorizzati e a quanto necessario, tutelando la riservatezza individuale.

Articolo 49 Prevenzione incendi

- Devono essere rispettate le prescrizioni antincendio. Sono vietati la disattivazione degli allarmi, la chiusura delle uscite di emergenza, l'ostruzione dei mezzi antincendio, lo stoccaggio irregolare di materiali pericolosi e comportamenti che aumentino il rischio d'incendio.

Articolo 50 Uscite di emergenza

- Uscite e percorsi di evacuazione devono restare liberi. È vietato sostare davanti alle attrezzature antincendio o agli idranti.

Articolo 51 Segnalazione dei pericoli

- Incidenti, infortuni, incendi, perdite e altri pericoli devono essere segnalati immediatamente all'addetto alla sicurezza o responsabile operativo più vicino, precisandone luogo e natura.

Articolo 52 Interventi di emergenza

- L'Amministrazione può adottare misure urgenti per proteggere persone, beni e strutture e coordinarsi con le autorità competenti secondo la situazione.

Articolo 53 Evacuazione

- Tutti devono eseguire immediatamente le istruzioni di evacuazione ed emergenza delle autorità competenti o dell'Amministrazione e allontanarsi dai luoghi pericolosi.

Articolo 54 Accesso di emergenza alle unità

- L'Amministrazione o un suo incaricato può accedere senza preavviso in caso di emergenza che richieda un intervento immediato a tutela di persone, beni o infrastrutture. L'intervento è documentato e gli interessati informati ove possibile.

Articolo 55 Piani ed esercitazioni

- Possono essere predisposti piani di emergenza ed evacuazione e svolti corsi ed esercitazioni periodiche sulla sicurezza e la gestione delle crisi. Gli interessati devono collaborare.

Articolo 56 Responsabilità individuale

- Le misure di sicurezza non esonerano proprietari, conduttori o utenti dalla responsabilità per la propria incolumità e quella di familiari, dipendenti, visitatori e beni.



Capitolo 6: Aspetto generale, modifiche e identità visiva

Articolo 57 Aspetto generale

- Proprietari e conduttori preservano il decoro e l'estetica del complesso, evitando lavori o comportamenti che ne pregiudichino l'identità visiva.

Articolo 58 Identità architettonica

- Il carattere architettonico e la progettazione approvata devono essere preservati. Modifiche o aggiunte che li alterino richiedono le necessarie approvazioni.

Articolo 59 Modifiche e aggiunte

- Lavori di modifica, aggiunta, rimozione, miglioramento o installazione all'interno o all'esterno delle unità richiedono approvazione preventiva quando interessano aspetto esterno, elementi architettonici, impianti tecnici o sicurezza.

Articolo 60 Facciate esterne

- Sono vietate modifiche, aggiunte o installazioni sulle facciate esterne senza previa approvazione scritta.

Articolo 61 Insegne e pubblicità

- L'installazione richiede approvazione preventiva. Progetto, ubicazione, colori, materiali e dimensioni rispettano l'identità visiva e la guida approvata sulle insegne.

Articolo 62 Apparecchi sulle facciate

- Apparecchi, condutture, cavi, serbatoi, climatizzatori e attrezzature non devono essere visibili in modo da pregiudicare il decoro. Sono collocati nei punti e con le modalità approvati.

Articolo 63 Balconi e coperture

- Balconi e tetti devono essere utilizzati esclusivamente per gli scopi previsti ed è vietato utilizzarli come deposito, per esporre oggetti che possano compromettere l'aspetto generale, la sicurezza o il comfort altrui, o per realizzare strutture non autorizzate.

Articolo 64 Opere temporanee

- Lavori, installazioni, costruzioni ed eventi temporanei richiedono approvazione preventiva e rispetto di ambito, durata e condizioni autorizzati.

Articolo 65 Finiture e allestimenti

- Possono essere emanate guide e norme per finiture, allestimenti, decorazioni, facciate e insegne. Gli interessati devono rispettarle insieme ai progetti approvati.

Articolo 66 Rimozione delle irregolarità

- Il trasgressore è avvertito di rimuovere o correggere le opere, aggiunte o modifiche non autorizzate entro il termine stabilito. In caso di inadempienza, l'amministrazione potrà provvedere alla rimozione o alla correzione a spese del trasgressore, applicando un supplemento del quindici per cento al costo effettivo, ove applicabile, senza ricalcolare tale percentuale per lo stesso intervento.

Capitolo 7: Igiene, gestione dei rifiuti e protezione ambientale

Articolo 67 Pulizia generale

- Proprietari, conduttori, visitatori e lavoratori mantengono la pulizia. Sono vietati comportamenti lesivi del decoro, della salute pubblica o dell'ambiente.

Articolo 68 Pulizia delle unità

- Proprietario e conduttore, ciascuno per la propria parte, mantengono pulita l'unità e gli spazi annessi senza arrecare danni a unità vicine, aree comuni o strutture.

Articolo 69 Smaltimento dei rifiuti

- I rifiuti sono raccolti e trasportati secondo modalità, orari e luoghi comunicati dall'Amministrazione all'avvio dell'operatività. È vietato lasciarli fuori dagli spazi previsti.

Articolo 70 Rifiuti ingombranti

- Lo smaltimento di mobili, elettrodomestici, attrezzature e rifiuti ingombranti è concordato con l'Amministrazione. È vietato collocarli nei normali contenitori o nelle aree comuni senza seguire la procedura approvata. Il proprietario degli oggetti sostiene i costi previsti.

Articolo 71 Rifiuti dei lavori

- Proprietario, appaltatore ed esecutore rimuovono quotidianamente o secondo le regole approvate i rifiuti di costruzione, finitura, manutenzione e rinnovo, senza abbandonarli in passaggi, strade o terreni liberi.

Articolo 72 Materiali pericolosi e inquinanti

- È vietato smaltire sostanze pericolose, chimiche, oleose o inquinanti nel complesso, nelle reti di scarico o nelle aree comuni in violazione delle regole applicabili.

Articolo 73 Disinfestazione

- Possono essere attuati programmi di disinfestazione. Proprietari e conduttori collaborano, adottano misure preventive ed eliminano le fonti di infestazione all'interno delle unità.

Articolo 74 Tutela dell'ambiente

- Tutti devono preservare l'ambiente ed evitare inquinamento o danni al verde e all'ecosistema.

Articolo 75 Risparmio delle risorse

- L'Amministrazione incoraggia un consumo razionale di acqua ed energia e può emanare istruzioni in tal senso.

Articolo 76 Inquinamento visivo e acustico

- Sono vietate attività che producano inquinamento visivo o acustico dannoso per la qualità della vita o la tranquillità dei residenti.

Articolo 77 Misure correttive

- I rifiuti e gli effetti ambientali, sanitari o estetici delle violazioni possono essere rimossi o corretti a spese del responsabile secondo le procedure e le tabelle approvate.



Capitolo 8 Manutenzione, servizi e strutture

Articolo 78 Finalità della manutenzione

- La manutenzione preserva sicurezza, efficienza e durata di edifici, strutture e infrastrutture.

Articolo 79 Ripartizione delle responsabilità

- Le responsabilità di manutenzione sono ripartite tra Amministrazione e proprietari in base al componente interessato, ai contratti e ai documenti tecnici applicabili.

Articolo 80 Manutenzione delle unità

- Il proprietario o conduttore esegue manutenzione e riparazioni delle parti di propria competenza, tutelando la sicurezza dell'unità ed evitando danni a terzi.

Articolo 81 Manutenzione delle aree comuni

- L'Amministrazione cura il funzionamento, la manutenzione e la gestione delle aree comuni secondo i piani approvati e le proprie competenze.

Articolo 82 Guasti ed emergenze

- Devono essere segnalati immediatamente guasti, danni, perdite e rischi per persone, beni o continuità dei servizi.

Articolo 83 Accesso per manutenzione

- Le visite per manutenzione, riparazione, esame, collaudo e ispezione sono concordate con preavviso, rispettando la riservatezza. Sono escluse le emergenze che richiedono un intervento immediato.

Articolo 84 Strutture e servizi

- L'Amministrazione può gestire, far funzionare o affidare a terzi servizi, strutture e impianti necessari al complesso nei limiti dei poteri attribuiti.

Articolo 85 Interruzioni temporanee

- L'amministrazione può, nei limiti delle proprie competenze e dei documenti che regolano il rapporto, interrompere o ridurre il servizio o sospendere temporaneamente l'esercizio di un impianto nella misura e per la durata necessarie per lavori di manutenzione, riparazione o sviluppo, o per far fronte a una situazione di emergenza o a cause di forza maggiore, dandone preavviso, ove possibile, alle parti interessate e adottando misure ragionevoli per ripristinare il servizio nel più breve tempo possibile, fatti salvi i diritti, i contratti e le disposizioni di legge previsti per i proprietari delle unità immobiliari.

Articolo 86 Manutenzione preventiva

- Possono essere predisposti e attuati programmi di manutenzione preventiva e periodica di strutture, impianti, attrezzature e beni secondo i piani approvati.

Articolo 87 Protezione delle infrastrutture

- È vietato manomettere, modificare, collegarsi, ampliare, scollegare o utilizzare senza permesso reti, impianti e strutture del complesso.

Articolo 88 Danni da negligenza

- Il responsabile sostiene costi, perdite e danni derivanti da uso improprio, negligenza, violazioni o mancata manutenzione obbligatoria, secondo la propria responsabilità.

Articolo 89 Lavori di manutenzione privata

- Manutenzioni, riparazioni o sostituzioni che interessino aree comuni o impianti principali richiedono approvazione preventiva. La richiesta descrive lavori, ubicazione e metodo; sono fissati tempi e requisiti tecnici. L'Amministrazione può eseguire o coordinare alcuni interventi per tutelare identità architettonica, sicurezza degli impianti e qualità esecutiva, e rifiutare lavori irregolari o eccedenti la richiesta approvata, indicando le correzioni necessarie.

Articolo 90 Fornitori e prestatori di servizi

- Possono essere approvati fornitori, appaltatori e prestatori di servizi, disciplinandone l'attività e stabilendo regole per qualità e sicurezza dei lavori.

Articolo 91 Continuità dei servizi

- L'Amministrazione opera con ragionevole diligenza per garantire la continuità di servizi e strutture. Interruzioni e guasti indipendenti dal suo controllo sono gestiti secondo i contratti e le regole applicabili.

Capitolo 9: Condotta generale e attività consentite e vietate

Articolo 92 Condotta generale

- Proprietari, conduttori, visitatori e lavoratori rispettano l'ordine pubblico, il buon costume e i diritti altrui, comportandosi responsabilmente per tutelare la qualità della vita.

Articolo 93 Rispetto dei terzi

- Sono vietati comportamenti o attività che causino danni, disturbo, molestie, minacce o offese a chiunque nel complesso.

Articolo 94 Rumore e disturbo

- Sono vietati suoni, vibrazioni o attività moleste oltre i limiti previsti. L'Amministrazione può fissare e comunicare orari, livelli e regole specifici per attività ed eventi.

Articolo 95 Condotta inappropriata

- Sono vietati comportamenti offensivi, aggressivi, inappropriati o contrari alle regole del complesso, nel rispetto dei diritti riconosciuti agli individui.

Articolo 96 Riservatezza

- È tutelata la riservatezza di proprietari, conduttori, visitatori e lavoratori. Sono vietate violazioni della privacy, riprese di terzi o diffusione abusiva delle relative registrazioni.

Articolo 97 Fumo

- È vietato fumare nelle aree interdette. Possono essere previste aree dedicate, nel rispetto delle istruzioni esposte.

Articolo 98 Materiali e attività vietati

- Sono vietati possesso, uso o circolazione di materiali e prodotti proibiti e lo svolgimento di attività vietate dalle leggi e dalle regole applicabili.

Articolo 99 Animali domestici

Sono ammessi secondo le regole comunicate, garantendo sicurezza e pulizia, prevenendo disturbo e danni, rispettando i requisiti sanitari, utilizzando adeguati mezzi di controllo e raccogliendo le deiezioni.

Articolo 100 Alimentazione degli animali

- È vietato nutrire animali o uccelli senza proprietario nelle aree comuni quando ciò pregiudichi pulizia, salute pubblica o ambiente.

Articolo 101 Attività commerciali non autorizzate

- Sono vietate attività commerciali, professionali, pubblicitarie, promozionali o di investimento nel complesso senza le necessarie approvazioni.

Articolo 102 Raccolte fondi e marketing diretto

- Campagne promozionali, commerciali, pubblicitarie e di raccolta fondi, nonché distribuzione di volantini o materiale pubblicitario, richiedono le approvazioni preventive previste.

Articolo 103 Droni

- È vietato utilizzare droni nel complesso senza ottenere le approvazioni necessarie e rispettare le istruzioni di sicurezza.

Articolo 104 Reputazione del complesso

- Tutti si astengono da atti lesivi della sicurezza, stabilità o reputazione del complesso, senza pregiudizio del diritto di presentare reclami e ricorsi secondo le procedure previste.



Capitolo 10: Veicoli, traffico e parcheggio

Articolo 105 Circolazione interna

- I conducenti rispettano le regole stradali, i limiti di velocità, la segnaletica e le indicazioni presenti nel complesso.

Articolo 106 Sicurezza dei pedoni

- I pedoni hanno precedenza negli attraversamenti. È necessaria particolare prudenza presso ingressi, bambini e strutture comuni.

Articolo 107 Limiti di velocità

- La velocità non supera 40 km/h. Deve essere rispettato qualsiasi limite inferiore comunicato dall'Amministrazione secondo le caratteristiche dell'area e le esigenze di sicurezza.

Articolo 108 Registrazione dei veicoli

- Possono essere introdotti sistemi di registrazione dei veicoli di proprietari, conduttori e utenti abituali, con rilascio dei mezzi identificativi e permessi necessari.

Articolo 109 Uso dei parcheggi

- I parcheggi sono utilizzati per gli scopi previsti, nel rispetto della segnaletica e delle istruzioni applicabili.

Articolo 110 Parcheggi riservati

- È vietato utilizzare, occupare o riservare senza approvazione il posto altrui, nonché utilizzare posti per persone con disabilità senza averne diritto o senza permesso.

Articolo 111 Veicoli abbandonati

- Ai veicoli abbandonati, lasciati incustoditi, non idonei alla circolazione o non identificati si applicano le procedure previste. Secondo il contratto dell'unità, un veicolo non può restare fermo per oltre due mesi consecutivi; trascorso il termine, è informata l'autorità competente, documentando notifiche e interventi.

Articolo 112 Interventi sui veicoli

- Sono vietati lavaggio, manutenzione, riparazione o lubrificazione nei parcheggi e nelle aree non destinate a tali attività.

Articolo 113 Veicoli pesanti

- Accesso, uscita e circolazione di veicoli pesanti, commerciali e di servizio sono soggetti alle regole e ai permessi comunicati dall'Amministrazione.

Articolo 114 Carico e scarico

- Si effettuano nei luoghi e negli orari stabiliti, senza ostacolare il transito, creare pericoli o disturbare i residenti.

Articolo 115 Responsabilità per i veicoli

- Il proprietario o utilizzatore assume le responsabilità previste per danni, perdite, violazioni e incidenti derivanti dall'uso del veicolo nel complesso.

Articolo 116 Altri mezzi di trasporto

- L'utilizzo di biciclette, monopattini elettrici e mezzi analoghi può essere regolato per proteggere pedoni e sicurezza pubblica.

Articolo 116.1 Veicoli elettrici

- I punti di ricarica richiedono le approvazioni tecniche e operative previste. Le regole di installazione, funzionamento, uso e corrispettivo economico devono preservare la sicurezza delle reti e degli impianti.

Capitolo 11: Spese e obblighi finanziari

Articolo 117 Obblighi economici

- I proprietari e i soggetti responsabili delle unità devono pagare gli importi dovuti secondo contratti, regolamenti e documenti applicabili.

Articolo 118 Oneri per i servizi

- Gli oneri di gestione, funzionamento, manutenzione, servizi e strutture comuni sono determinati su base contrattuale e secondo le regole approvate. Non si impongono importi non previsti da un documento approvato.

Articolo 119 Modalità di pagamento

- Sono comunicati metodi, scadenze e procedure, nel rispetto dei termini e degli obblighi del contratto di ciascuna unità.

Articolo 120 Ritardi nei pagamenti

- Le procedure seguono il contratto, i documenti approvati e le regole vigenti.

Articolo 121 Spese straordinarie

- Ove necessario possono essere stabiliti contributi straordinari su base contrattuale e secondo le procedure approvate.

Articolo 122 Costi delle violazioni

- Il responsabile sostiene costi, spese e danni conseguenti alla violazione, in base ai fatti, alla responsabilità e alla documentazione giustificativa.

Articolo 123 Rimborsi e conguagli

- Seguono le procedure approvate, con indicazione degli importi dovuti, dei criteri delle trattenute e dei saldi dei depositi.

Articolo 123.1 Bilancio e oneri per i servizi

- Gli oneri annuali o periodici per gestione, funzionamento, manutenzione, vigilanza, pulizia, verde, impianti e servizi comuni sono determinati secondo contratti e criteri contabili approvati.

Articolo 123.2 Oneri straordinari

- Spese per interventi urgenti, progetti di sviluppo e miglioramenti rilevanti sono gestite tramite procedure e contributi previsti dai relativi documenti, senza addebitare due volte la stessa spesa.

Articolo 123.3 Oneri per ritardato pagamento

- Penali o spese amministrative sono determinate dal contratto, dalle politiche finanziarie approvate e dalle regole vigenti. La guida non stabilisce una percentuale unica sostitutiva delle percentuali contrattuali.

Articolo 123.4 Recupero dei crediti

- L'Amministrazione adotta le misure legali e amministrative previste per recuperare gli importi dovuti, documentando richieste e notifiche.

Articolo 123.5 Sospensione di agevolazioni

- Determinate agevolazioni o servizi non essenziali possono essere sospesi alle unità morose secondo contratto e Regolamento, rispettando e distinguendo le norme specifiche sui contatori temporanei e sui servizi per le finiture.

Articolo 123.6 Revisione degli oneri

- Gli oneri periodici sono rivisti al variare dei costi operativi, dell'inflazione, degli ampliamenti o dei miglioramenti, secondo poteri, criteri contrattuali e procedure di notifica previsti.

Capitolo 12 Violazioni, sanzioni e procedure di applicazione

Articolo 124 Definizione e accertamento della violazione

- Qualsiasi atto od omissione che violi i regolamenti o le istruzioni emanate in virtù degli stessi sarà considerato una violazione. Il team operativo monitorerà l'incidente e avviserà immediatamente il responsabile sul posto, documentandolo poi con una dichiarazione di luogo, ora, descrizione e prove disponibili, in conformità con le procedure sulla privacy.

Articolo 125 Classificazione

- Le violazioni sono classificate per natura, gravità, effetti e reiterazione, incluse quelle lievi, medie e gravi e quelle relative a sicurezza, ambiente, finanze e funzionamento.

Articolo 126 Gradualità delle sanzioni

- Per le violazioni soggette a gradualità si applicano un avvertimento alla prima occasione, la sanzione base alla seconda e il raddoppio alla terza. Ulteriori reiterazioni sono deferite all'Amministrazione per misure più severe previste da Regolamento e contratto, con decisione documentata.

Articolo 127 Richiamo verbale

- Può essere utilizzato per violazioni lievi immediatamente correggibili, con documentazione necessaria a provare la notifica e verificare che non si ripetano.

Articolo 128 Avvertimento scritto

- Indica fatto, disposizione pertinente, azione richiesta, termine di correzione e responsabile dell'esecuzione. È trasmesso con i mezzi di notifica approvati.

Articolo 129 Sanzioni pecuniarie

- Si applicano le tabelle allegate secondo l'ambito di ciascuna disposizione e la posizione del responsabile. Tutti gli importi sono in lire egiziane. Uno stesso fatto non comporta duplicazione della sanzione per la sola presenza in più tabelle.

Articolo 130 Correzione della violazione

- Il responsabile deve rimuovere o correggere la violazione o rimediare gli effetti entro il termine fissato per iscritto secondo entità, gravità e lavori necessari.

Articolo 131 Intervento a spese del responsabile

- In mancanza di correzione entro il termine, l'Amministrazione può provvedere al ripristino o alla rimozione a spese del responsabile secondo contratto e Regolamento. Nei casi specificati si aggiunge il 15% al costo effettivo, indicando il fondamento della richiesta e senza applicare due volte la percentuale allo stesso lavoro.

Articolo 132 Sospensione dei servizi

- Alcuni servizi o agevolazioni non essenziali possono essere sospesi fino alla correzione della violazione secondo Regolamento e contratto. Servizi per le finiture, contatori temporanei e loro disattivazione restano disciplinati dai documenti specifici, non sostituiti da questa regola generale.

Articolo 133 Sospensione delle attività

- Attività, lavori, eventi o utilizzi irregolari possono essere sospesi fino alla rimozione delle cause secondo i poteri e le procedure previsti.

Articolo 134 Violazioni gravi

- In presenza di rischi per persone, sicurezza, beni o strutture, o di violazioni gravi che richiedano di arrestare il danno, si adottano subito misure protettive, documentando interventi e motivazioni e completando le procedure previste.

Articolo 135 Reiterazione

- Si verifica quando la stessa violazione è commessa dopo una precedente notifica. Fatti, avvertimenti e correzioni sono conservati nel fascicolo dell'unità e collegati al sistema di gestione clienti quando attivo. Più segnalazioni dello stesso fatto non costituiscono violazioni distinte.

Articolo 136 Risarcimento dei danni

- La sanzione non impedisce di richiedere risarcimento o costi di riparazione secondo responsabilità e documenti applicabili, senza recuperare due volte il medesimo costo.

Articolo 137 Segnalazione alle autorità

- Le violazioni possono essere segnalate alle autorità governative o giudiziarie competenti secondo la loro natura, ferme restando le procedure di reclamo e ricorso.

Articolo 138 Tabelle e ricorsi

- Le tabelle del manuale costituiscono parte del Regolamento. È ammesso ricorso scritto con descrizione del fatto, motivi e documenti. È registrato e trasmesso al responsabile per la risposta secondo le procedure approvate. Il ricorso non ritarda le misure urgenti di eliminazione del pericolo.

Capitolo 13 Disposizioni finali

Articolo 139 Guide e regole integrative

- Possono essere emanate guide, politiche e procedure integrative nei limiti del contratto e della delega, comunicandole agli interessati e leggendole con il Regolamento. Il manuale contiene i riepiloghi degli allegati e le tabelle delle sanzioni.

Articolo 140 Interpretazione

- L'autorità amministrativa competente chiarisce le disposizioni e la loro applicazione entro le proprie competenze e nel rispetto dei contratti e delle regole vigenti.

Articolo 141 Mancata rinuncia

- La mancata applicazione occasionale di una disposizione o misura non comporta rinuncia al diritto di applicarla successivamente secondo i documenti applicabili.

Articolo 142 Forza maggiore

- L'impossibilità o il ritardo nell'adempimento dovuti a eventi indipendenti dalla volontà, tra cui calamità, crisi, decisioni governative e circostanze eccezionali, sono gestiti secondo contratti e disposizioni applicabili.

Articolo 143 Legge applicabile

- Il Regolamento è letto e applicato secondo le leggi egiziane vigenti, tenendo conto dei contratti delle unità, dell'impegno e degli allegati approvati.

Articolo 144 Invalidità di una disposizione

- L'invalidità o inapplicabilità di una disposizione autonoma non pregiudica l'efficacia delle altre disposizioni applicabili secondo i documenti che disciplinano il rapporto.

Articolo 145 Entrata in vigore

- L'edizione entra in vigore con l'approvazione e la comunicazione agli interessati, completando gli allegati contrattuali richiesti per le nuove disposizioni, inclusi locazione e ruolo della società di gestione. Resta efficace fino a modifica, sostituzione o revoca secondo le procedure approvate.

Articolo 146 Allegati ed edizione di riferimento

- Allegati, guide, moduli, decisioni e istruzioni emanati in attuazione del Regolamento lo integrano nei rispettivi ambiti. In caso di divergenza fra traduzioni prevale l'edizione araba approvata. Collegamenti e codici di accesso alle traduzioni sono comunicati dopo pubblicazione e attivazione.

Allegati

Allegato A Identità architettonica e decoro

- **Facciate e materiali:** Colori, materiali, aperture ed elementi visibili delle facciate non possono essere modificati senza previa approvazione scritta. Recinzioni, ingressi e cancelli rispettano progetti e dimensioni approvati.
- **Balconi e coperture:** Sono vietati chiusura dei balconi, modifica delle ringhiere e deposito di oggetti che pregiudichino il decoro. Sono inoltre vietati depositi visibili e strutture non approvate sulle coperture.
- **Installazioni esterne:** Climatizzatori, antenne, serbatoi e condutture sono installati nei punti approvati, preservando sicurezza e identità visiva. Tende e strutture temporanee richiedono approvazione preventiva.
- **Verde e illuminazione:** Si rispettano le norme approvate per verde e illuminazione esterna. Spazi verdi, illuminazione ed elementi annessi non possono essere modificati senza approvazione dell'Amministrazione.

Allegato B Finiture e modifiche

- **Approvazione prima dei lavori:** Si presentano domanda, disegni e documenti richiesti. I lavori iniziano solo dopo approvazione e rilascio dei permessi. Devono essere rispettati progetto approvato e requisiti strutturali, elettrici, meccanici e idraulico-sanitari.
- **Termine dei lavori:** Le finiture di appartamenti e ville sono completate entro dieci mesi dalla consegna dell'unità secondo i documenti contrattuali. Si applica la penale contrattuale di EGP 1.000 per ogni giorno di ritardo, secondo il contratto dell'unità.
- **Orari di lavoro:** I lavori si svolgono dalle 9:00 alle 17:00 secondo il contratto, rispettando le istruzioni del sito relative a festività, sicurezza e interventi di emergenza.
- **Deposito cauzionale per le finiture:** Il deposito è di EGP 100.000 secondo l'impegno approvato. È distinto dal deposito di manutenzione e dagli importi per consumi di acqua ed elettricità. Depositi e trattenute sono regolati dai rispettivi documenti, indicando ragioni delle deduzioni e costi giustificativi.
- **Consumi di acqua ed elettricità:** Il proprietario della villa o dell'unità sostiene i costi di acqua ed elettricità in base al consumo effettivo rilevato dai contatori temporanei.
- **Importi eccedenti il deposito:** Se i costi dovuti superano il saldo del deposito, l'eccedenza è pagata entro una settimana per gli appartamenti e due settimane per le ville dalla notifica, secondo il relativo contratto.
- **Appaltatori e protezione del sito:** Sono registrati i dati di appaltatore e lavoratori e ottenuti i permessi di accesso. Devono essere usati dispositivi di protezione, protetti passaggi, ascensori e impianti, conservati i materiali nei luoghi autorizzati e rimossi regolarmente i rifiuti.
- **Danni e lavori irregolari:** Il responsabile sostiene i costi di riparazione dei danni e rimozione di rifiuti e irregolarità. Nei casi indicati dalle tabelle si aggiunge il 15% ai costi effettivi, senza modificare le altre percentuali economiche del contratto. I lavori non approvati o pericolosi possono essere sospesi fino alla correzione.

Allegato C Insegne e pubblicità

- **Progetto e ubicazione:** Prima dell'installazione si approvano progetto, colori, materiali, dimensioni, posizione, fissaggio e illuminazione dell'insegna, rispettando identità visiva e sicurezza.
- **Installazione e utilizzo:** L'installazione è eseguita da specialisti. Non si possono coprire facciate, finestre o indicazioni né ostacolare il passaggio. Schermi digitali e pubblicità temporanee richiedono un'approvazione separata secondo la loro portata.
- **Manutenzione e rimozione:** Il responsabile mantiene l'insegna in sicurezza, rimuove le installazioni il cui permesso sia scaduto e ripristina lo stato approvato del luogo secondo istruzioni e autorizzazioni rilasciate.

Allegato D Strutture ricreative e di servizio

- **Accesso e orari:** Piscine, club, palestre, campi, aree bambini e giardini si utilizzano negli orari, con i diritti di accesso e i permessi comunicati per ciascuna struttura.
- **Prenotazione e capienza:** Si rispettano procedure di prenotazione e capienza consentita. Eventi, servizi privati o utilizzo esclusivo richiedono approvazione preventiva.
- **Sicurezza e igiene:** Gli utenti rispettano indicazioni sanitarie e di pulizia, indossano abbigliamento appropriato, sorvegliano i bambini e osservano limiti d'età e regole di sicurezza. Ciascuno custodisce i propri effetti personali.
- **Istruzioni particolari:** Sono esposte presso ogni struttura. È ammessa la chiusura temporanea per manutenzione o sicurezza, avvisando gli utenti ove possibile.

Allegato E Sicurezza ed emergenze

- **Accesso e identificazione:** L'accesso è organizzato con permessi, tessere o sistemi elettronici approvati dall'Amministrazione quando attivi, verificando identità di persone e veicoli e proteggendo i dati.
- **Sorveglianza e riservatezza:** Telecamere e sistemi di sicurezza sono gestiti da specialisti autorizzati per le finalità previste. È vietato coprirli, manometterli, disattivarli o rendere disponibili registrazioni a soggetti non autorizzati.
- **Prevenzione e risposta:** Uscite di emergenza, percorsi di evacuazione e attrezzature antincendio restano liberi. Incidenti e pericoli sono segnalati immediatamente. Tutti collaborano a piani, esercitazioni e istruzioni dei servizi operativi e di vigilanza.
- **Contatti di emergenza:** Attualmente ci si rivolge direttamente ai responsabili amministrativi e di sicurezza presenti nel complesso. Canali e numeri dedicati saranno comunicati dopo l'attivazione ufficiale. Non si deve presumere disponibile un numero non annunciato.
- **Accesso d'urgenza:** L'accesso all'unità in emergenza è limitato a quanto necessario per affrontare il rischio secondo i documenti applicabili, documentando il fatto e informando l'interessato. Sono vietati falsi allarmi e introduzione di materiali pericolosi senza permesso.

Allegato F Circolazione e parcheggi

- **Categorie di parcheggio:** I posti sono organizzati per proprietari, visitatori, persone con disabilità e servizi. È vietato occupare posti altrui o riservati senza averne diritto o senza permesso.
- **Circolazione e velocità:** Si rispettano segnaletica e limiti comunicati. La velocità non supera 40 km/h e resta soggetta a limiti inferiori della zona. I pedoni hanno precedenza. Veicoli pesanti e di servizio richiedono permessi specifici.
- **Veicoli irregolari e abbandonati:** Notifica e gestione seguono Regolamento e contratto, coinvolgendo le autorità competenti ove occorra la rimozione. Strade, ingressi e uscite di emergenza devono restare liberi.
- **Tutela del sito:** È vietato lavare o riparare veicoli fuori dai luoghi previsti. Il responsabile risponde dei danni derivanti dal veicolo o dal suo uso secondo le regole applicabili.

Allegato G Approvazioni preventive

- **Casi soggetti ad approvazione:** Comprendono finiture, modifiche, insegne, manutenzione importante, eventi, cambi di attività o utilizzo e altri casi previsti da Regolamento e contratto.
- **Presentazione ed esame:** La domanda utilizza il modulo approvato con disegni e documenti necessari. L'Amministrazione esamina e approva, rifiuta motivando oppure richiede integrazioni. Il richiedente è informato di condizioni e spese amministrative approvate, se previste.
- **Durata e portata:** L'approvazione vale per il periodo e lo scopo indicati e non può essere superata. La presentazione della domanda o la mancata risposta non costituiscono approvazione. L'autorizzazione può essere sospesa o revocata per inosservanza delle condizioni secondo le procedure previste.

Allegato H Appaltatori e prestatori di servizi

- **Registrazione e accreditamento:** Può essere istituito un registro di soggetti approvati, richiedendo iscrizione commerciale, licenze, assicurazione, certificazioni di sicurezza e documentazione adeguata alla natura dei lavori.
- **Permessi e sicurezza del lavoro:** Si ottengono permessi di accesso e tessere identificative, rispettando orari, dispositivi di protezione e procedure di sicurezza professionale. Scavi, saldature e lavori a rischio specifico richiedono i relativi permessi.
- **Protezione dei beni e responsabilità:** Sito, impianti e beni sono protetti; rifiuti rimossi regolarmente; incidenti segnalati subito. L'appaltatore assume le responsabilità previste per lavori e danni conseguenti. I lavori irregolari o insicuri possono essere sospesi.

Allegato I Violazioni e sanzioni

- **Ambito di applicazione:** Le tabelle si leggono con gli articoli sulle violazioni e sanzioni e con il contratto. Tutti gli importi sono in EGP. La responsabilità dipende dai fatti e dalla posizione del soggetto. La disposizione specifica prevale su quella generale, senza due sanzioni per lo stesso fatto.
- **Gradualità e costi:** Nei casi soggetti a gradualità si applicano avvertimento, sanzione e raddoppio in caso di reiterazione, eliminando subito il pericolo quando necessario. La sanzione non esclude costi documentati di riparazione o rimozione. La maggiorazione del 15% si applica solo ai costi effettivi indicati, non automaticamente alle altre percentuali contrattuali.
- **Importi non specificati e aggiornamenti:** In assenza di importo si applica la misura indicata senza presumere somme aggiuntive. Qualsiasi sanzione o revisione periodica richiede una decisione comunicata secondo documenti e poteri applicabili. Le tabelle sono aggiornate dopo l'approvazione delle modifiche.
- **Notifica e ricorso:** Il fatto è documentato, il responsabile informato e il termine di correzione stabilito secondo natura e gravità. È ammesso ricorso scritto secondo le procedure approvate, senza ritardare le misure urgenti contro il pericolo.

1 Violazioni nelle unità residenziali

Terza volta	Seconda volta	Prima volta	Violazione
6.000	3.000	Avvertimento	Abbandono di rifiuti fuori dai luoghi previsti
6.000	3.000	Avvertimento	Rumori o disturbo
10.000	5.000	Avvertimento	Animali domestici senza sorveglianza
6.000	3.000	Avvertimento	Uso delle aree comuni per scopi diversi
Rimozione dell'irregolarità e addebito dei costi	3.000	Avvertimento	Occupazione di passaggi o ingressi
6.000	3.000	Avvertimento	Fumo nelle aree vietate

2 Violazioni relative a modifiche e finiture

Sanzione o costo	Misura	Violazione
5.000	Sospensione immediata dei lavori	Inizio dei lavori senza approvazione
Costo effettivo + 15%	Rimozione a spese del responsabile	Inosservanza dei progetti approvati
3.000	Avvertimento, poi sanzione	Lavori fuori dagli orari consentiti
5.000 + costo di riparazione	Riparazione e sanzione	Danni alle aree comuni
Costo effettivo + 15%	Pulizia a spese del responsabile	Mancata rimozione dei rifiuti di finitura
Costo effettivo di rimozione + 15%	Sospensione immediata e rimozione dell'irregolarità	Opere strutturali senza approvazione

Questa tabella riguarda le violazioni delle finiture relative all'unità. La tabella degli appaltatori definisce le sanzioni specifiche per i loro lavori, senza duplicazioni per lo stesso fatto.

3 Violazioni di parcheggio e circolazione

Sanzione o costo	Misura	Violazione
3.000	Avvertimento o sanzione secondo il caso	Sosta in luoghi non destinati a parcheggio
3.000	Sanzione	Occupazione del posto altrui
5.000	Sanzione aggravata	Uso di posti per persone con disabilità senza permesso
5.000	Sanzione	Superamento del limite di velocità
5.000	Sanzione e rimozione tramite l'autorità competente	Ostruzione di strade o uscite di emergenza
3.000	Avvertimento, poi rimozione tramite l'autorità competente	Abbandono di un veicolo

4 Violazioni nelle aree comuni

Sanzione o costo	Misura	Violazione
5.000 + costo di riparazione	Riparazione integrale e sanzione	Danneggiamento di beni comuni
5.000 + costo di rimozione	Rimozione degli effetti e sanzione	Scritte o deturpamento
3.000	Avvertimento o sospensione dell'utilizzo	Uso non sicuro delle strutture
3.000	Sospensione dell'attività	Superamento della capienza negli eventi commerciali
10.000	Sospensione dell'attività e sanzione	Evento senza permesso

5 Violazioni delle attività commerciali

Sanzione o costo	Misura	Violazione
5.000	Sospensione dell'attività	Attività non approvata
5.000	Rimozione immediata e sanzione	Installazione di insegna senza approvazione
3.000	Rimozione immediata e sanzione	Occupazione commerciale dei passaggi pubblici
3.000	Sanzione secondo il documento commerciale approvato	Inosservanza degli orari di esercizio
5.000	Avvertimento, poi sanzione	Musica o effetti sonori molesti
5.000	Sospensione dell'attività promozionale e sanzione	Campagna pubblicitaria senza permesso

L'importo sopra indicato per l'occupazione commerciale dei passaggi pubblici è di 500 EGP, secondo la tabella della versione allegata.

6 Violazioni della sicurezza

Sanzione o costo	Misura	Violazione
5.000	Eliminazione del pericolo e sanzione	Blocco delle uscite di emergenza, disattivazione degli impianti antincendio o sosta davanti agli idranti
3.000; 6.000 in caso di reiterazione	Sanzione aggravata in caso di reiterazione; prevale l'importo specifico della tabella di circolazione	Violazioni generali della circolazione nel complesso
3.000 + costo di rimozione	Rimozione immediata, sospensione dei lavori e sanzione	Modifica delle facciate, demolizione o costruzione senza titolo, occupazione dei marciapiedi con materiali o detriti
5.000	Avvertimento, poi sanzione e misure protettive necessarie	Smaltimento non sicuro, animali pericolosi o non controllati, fuochi e barbecue in luoghi insicuri
5.000	Avvertimento, poi sanzione e blocco degli accessi non autorizzati	Accesso di non autorizzati o cessione di permessi o codici senza verifica dell'identità
5.000 + costo di riparazione	Riparazione a spese del proprietario o responsabile secondo le responsabilità, e sanzione	Copertura, danneggiamento o disattivazione delle telecamere

Quando nel tariffario relativo a parcheggio e circolazione è indicato un importo specifico per l'infrazione, tale importo specifico viene applicato al posto di quello generale e le due sanzioni non vengono cumulate per la stessa infrazione.

nota:
L'ammontare delle sanzioni pecuniarie è determinato da una decisione dell'autorità amministrativa competente e viene rivisto e aggiornato annualmente in base alle esigenze operative e gestionali.

7 Violazioni di appaltatori e prestatori di servizi

Sanzione o costo	Misura	Violazione
5.000	Sospensione del lavoro	Accesso senza permesso
5.000	Avvertimento, poi sanzione	Lavori fuori orario
5.000	Sospensione immediata del lavoro	Violazione delle prescrizioni di sicurezza
3.000 + costo di riparazione	Riparazione integrale e sanzione	Danni agli impianti
5.000	Avvertimento o sospensione	Mancato uso dei dispositivi di protezione
Costo effettivo + 15%	Pulizia a spese del responsabile	Abbandono di rifiuti

Allegato J Moduli e procedure operative

- **Moduli approvati:** Si usano per registrazione di proprietari o conduttori e aggiornamento dati; richieste di finiture, insegne, eventi e manutenzione; segnalazioni di emergenza; registrazione visitatori; permessi per appaltatori; reclami e ricorsi; notifiche di violazioni e avvertimenti; prenotazioni delle strutture; permessi fotografici; registrazione di animali domestici.
- **Presentazione e conservazione:** I moduli sono cartacei o elettronici secondo i sistemi attivi. Domande e registri sono conservati per consentire monitoraggio e documentazione delle decisioni. Le firme elettroniche possono essere ammesse secondo le procedure previste.
- **Protezione dei dati e aggiornamenti:** I dati sono riservati; l'accesso è limitato agli specialisti autorizzati per le finalità previste dalla legge. I moduli possono essere aggiornati quando necessario e le versioni approvate comunicate agli interessati.

Messaggio conclusivo

Come partner nella tutela della qualità della vita, abbiamo predisposto queste regole per il vostro benessere, la sicurezza delle famiglie e la conservazione di strutture e decoro. La collaborazione con l'Amministrazione di Sunterra Park e Zyra resta fondamentale per il successo della comunità, il valore delle unità e i diritti di tutti. Vi auguriamo un soggiorno sereno e sicuro.

Dichiarazione di ricezione, presa visione e impegno

Regolamento interno di Sunterra Park gestito da Zyra

Dati del destinatario

Nome e cognome:

Qualifica: ☐ Proprietario ☐ Conduttore ☐ Rappresentante con procura

Unità n.: Edificio / zona:

Telefono:

Email:

Dichiarazione

Io sottoscritto dichiaro di aver ricevuto copia del «Regolamento interno di Sunterra Park gestito da Zyra» e di aver preso visione di regole, prescrizioni, istruzioni e allegati che disciplinano l'uso di unità, strutture e aree comuni e tutelano sicurezza, decoro e diritti di vicinato nel complesso.

Mi impegno a:

1. Rispettare il Regolamento e le istruzioni operative del manuale e collaborare con l'Amministrazione per il benessere e la sicurezza dei residenti e la continuità della qualità di servizi e strutture.
2. Informare familiari e conduttori di cui rispondo, secondo la mia qualifica, delle regole applicabili; comunicare a visitatori, appaltatori e prestatori di servizi le istruzioni di accesso e lavoro; e adoperarmi per garantirne l'osservanza nei limiti della mia responsabilità.
3. Ottenere le approvazioni preventive e i permessi necessari prima di lavori o attività che li richiedano secondo il Regolamento.
4. Rispettare le procedure per violazioni e sanzioni del manuale, conservando il diritto di presentare reclami e ricorsi secondo le procedure approvate.
5. Seguire notifiche e aggiornamenti comunicati dall'Amministrazione tramite i canali approvati e rispettarli dalla decorrenza annunciata, in conformità alle leggi vigenti.

Dichiaro inoltre di sapere che il manuale riunisce regole operative, allegati e tabelle di violazioni e sanzioni. Documenti e politiche dettagliate sono disponibili presso l'Amministrazione e saranno accessibili tramite codici QR dopo pubblicazione e attivazione ufficiali.

La dichiarazione attesta ricezione, presa visione e impegno a rispettare il manuale, senza pregiudizio per diritti e obblighi previsti dal contratto e dalle leggi vigenti.

Firma del destinatario:

Data di ricezione: / /

Consegna da parte dell'Amministrazione

Rappresentante dell'Amministrazione:

Firma:

Edizione consegnata / data:

Con collaborazione e rispetto delle regole preserviamo insieme il livello e la qualità della vita a Sunterra Park.