

STATUTO

**del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina “Co.V.Ca.”
Consorzio di Manutenzione e Servizi Regolamento Consortile**

Modifiche per atto notaio Maria Tateo di Francavilla Fontana
rep. 7298 racc. 1994 registrato a Brindisi il 3/9/1993
al n° 1708, trascritto Brindisi il 8/9/1993 al n° 10738

Modifiche per atto notaio Giuseppe Ambrosi in S. Vito dei Normanni
rep. N° 66931 racc. n° 10058 registrato a Ostuni il 10/09/2007 al n° 3927

STATUTO

del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina "Co.V.Ca." Consorzio di Manutenzione e Servizi Regolamento Consortile

TITOLO I Disposizioni generali

Art. 1 - È costituito un Consorzio di manutenzione e servizi tra tutti i proprietari degli immobili siti nel comprensorio privato denominato Villaggio Cala di Rosa Marina confinante con i beni della Inter Atlas Rosa Marina S.p.A., strada comunale Taverna, beni di Gallinari Emma, strada di divisione con la lottizzazione di detta società Pione di proprietà del Comune di Ostuni, strada statale 379, con demanio e stazione di servizio Agip, salvo altri, ed in particolare tra tutti i proprietari di terreni pervenuti alla Regina degli Olivi s.r.l. con atti:

- 8 settembre 1972 rep. 114007/10669 a rogito notaio Cosimo Mario Dello Preite di Ostuni, reg.to ad Ostuni il 3 ottobre 1972 al n. 1472;
- 19 settembre 1972 rep. 114206/10683 a rogito notaio Cosimo Mario Dello Preite di Ostuni, reg.to ad Ostuni il 3 ottobre 1972 al n. 1516;
- 15 dicembre 1972 rep. 116047/10850 a rogito Notaio Cosimo Mario Dello Preite di Ostuni, reg.to ad Ostuni il 22 dicembre 1972 al n. 2267.

Art. 2 - Il Consorzio si denomina "Consorzio del Villaggio Cala di Rosa Marina" "CO.V.CA." Esso ha sede in Cala di Rosa Marina presso l'immobile di proprietà dello stesso Consorzio destinato ad uffici. La durata del Consorzio è fissata fino al 30 settembre 2050 ed è prorogabile anche tacitamente di 10 (dieci) anni in 10 (dieci) anni.

Art. 3 - Il Consorzio viene costituito in ossequio ai patti e condizioni tutte del "Regolamento Temporaneo del Villaggio Turistico di Cala di Rosa Marina" stipulato il 18 novembre 1974 per atto del Notaio Diego Gandolfo di Roma, rep. 207351, reg.to a Roma il 22 novembre 1974 al n. 12774 e trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Brindisi il 25 novembre 1974 al n. 14933 d'ord. E 14312 formalità, nonché alla Convenzione stipulata tra la Regina degli Olivi s.r.l. e l'Inter Atlas Rosa Marina S.p.A. con il Comune di Ostuni per atto Notaio Cosimo Mario Dello Preite di Ostuni il 29 agosto 1974, rep. n. 122824, reg.to ad Ostuni l'8 ottobre 1974 al n. 3636 e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Brindisi il 6 settembre 1974 al n. 10647.

I patti e le condizioni di cui al Regolamento Temporaneo ed alla Convenzione con il Comune succitati si intendono qui integralmente trascritti e validi purché non in contrasto con quanto in appresso indicato.

Art. 4 - Scopi del Consorzio sono la manutenzione delle opere, l'erogazione di servizi di interesse comune e l'attuazione di tutte quelle iniziative atte a rendere più confortevole il soggiorno nel Villaggio.

Rientrano tra i compiti del Consorzio provvedere:

- a) alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade esistenti e di quelle che saranno create nell'ambito del Villaggio;
- b) alla manutenzione delle zone verdi;
- c) all'esercizio e manutenzione delle reti di fognatura depurazione ed idrica;
- d) al servizio di pulizia stradale e raccolta rifiuti solidi;
- e) all'organizzazione, esercizio e manutenzione di tutti gli altri servizi di comune interesse ed in particolare a quelli di sorveglianza degli ingressi del Villaggio di vigilanza interna notturna e diurna e quelli attinenti alla pulizia ed igiene, ivi comprese le spiagge.

TITOLO II

Consorzati - Contributi Fondo Consortile

Art. 5 - Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio, dal momento della stipula del rogito di acquisto della proprietà, tutti i proprietari dei lotti di terreno o di ville o di immobili anche con destinazione commerciale siti nel Villaggio Cala di Rosa Marina. Per i terreni (o fabbricati) a proprietà indivisa o sociale - qualunque sia l'estensione e qualunque figura assuma il proprietario - dovrà essere indicata la persona fisica o quella giuridica che rappresenti la proprietà nel Consorzio. Il trasferimento della proprietà comporta il trasferimento di tale obbligo.

Art. 6 - Ciascun Associato ha l'obbligo di concorrere a tutte le spese e a tutti gli oneri che il Consorzio assume, nulla escluso ed eccettuato.

La ripartizione delle spese individuate nel loro ammontare dal bilancio di previsione, e salvo conguaglio a rendiconto, viene stabilita in base alle modalità ed ai criteri adottati dal regolamento interno.

Art. 7 - Le spese per servizi limitati a determinati settori o zone del comprensorio (e non di generale utilizzo) saranno ripartite tra i proprietari dei rispettivi settori o zone, applicando i criteri stabiliti dall'art. 6 se non disposto altrimenti con norme particolari, ove si tratti di spese esclusive e di carattere specifico di quella particolare zona (sportiva, balneare, residenziale, commerciale, agricola). Il Regolamento Interno, in base a quanto stabilito negli artt. 6 e 7 di questo Statuto, provvederà a stabilire le carature singole definitive.

Il Regolamento interno dovrà essere sottoposto dal Consiglio di amministrazione, all'approvazione dell'assemblea consortile.

Art. 8 - Il patrimonio del Consorzio è costituito dalle quote dei Consorziati, dal fabbricato acquistato con atto di aggiudicazione in data 20/4/1982 del Tribunale di Brindisi - Ufficio Fallimenti e successivo decreto di

trasferimento del 20/9/1982, trascritto a Brindisi l'8/10/1982 ai nn. 13543/13236, ivi registrato il 23/11/1982 al n.2124 (in Catasto di Ostuni alla partita 966 sub 18, foglio 3, cat. C/1, classe 2), dai beni che eventualmente saranno acquistati con tali quote e dalle relative rendite.

TITOLO III

Uso dei passaggi privati, delle aree e degli impianti del Consorzio - Servizi in comune

Art. 9 - I Consorziati dovranno esercitare il loro diritto di transito sulla rete viaria senza arrecare danno alle cose o disturbo ai terzi. In particolare dovranno attenersi alle norme di transito e di sosta che saranno stabilite dall'amministrazione del Consorzio.

Art. 10 - I Consorziati sono tenuti, e si obbligano sia per i propri ospiti che per i loro aventi causa, ai quali dovranno imporre l'osservanza in eventuali futuri trasferimenti, a:

- a) rispettare le norme di cui all'allegato "A" del Regolamento Temporaneo del Villaggio Turistico di Cala di Rosa Marina approvato dal Comune di Ostuni in data 5 ottobre 1966;
- b) non aprire accessi alle singole proprietà diversi da quelli previsti dal piano di lottizzazione;
- c) astenersi da ogni attività commerciale nei loro lotti essendo il Villaggio destinato al soggiorno, fatta eccezione per le aree (o gli immobili) attualmente di proprietà della Regina degli Olivi s.r.l. (e dei suoi aventi causa);
- d) non eseguire scavi o rotture di manufatti per attacchi od altro senza preventiva autorizzazione del Consorzio;
- e) non aprire nuovi pozzi nelle loro proprietà né a compiere altre opere che comunque possono turbare anche formalmente lo stato idrologico del Villaggio;
- f) accedere al Villaggio esclusivamente dagli accessi stradali predisposti dal Consorzio;
- g) non ingombrare, anche temporaneamente con materiali o altro impedimento qualsiasi, le zone di transito o di uso comune;
- h) non gettare rifiuti o immondizie su passaggi privati o su qualsiasi area di uso comune;
- i) non stendere panni in luogo esposto ed a stenderli, per le costruzioni che sono dotate di accessi ai terrazzi, sui terrazzi stessi e su stenditoi bassi;

- l) non apporre, o fare apporre, sulle costruzioni affissioni, insegne o targhe difformi da quelle indicate dell'amministrazione;
- m) parcheggiare le auto esclusivamente negli appositi parcheggi o all'interno delle ville;
- n) non far circolare i cani se non tenuti a guinzaglio;
- o) segnalare tempestivamente all'Amministrazione del Consorzio l'insorgenza di guasti alle opere e agli impianti comuni per gli opportuni interventi;
- p) attenersi a tutte le disposizioni che l'Amministrazione del Consorzio potrà emanare per il migliore godimento ed uso delle proprietà private e degli impianti comuni;
- q) non praticare, o fare praticare, ovunque nel Villaggio campeggio e biviacchi.

Art. 11 - è fatto obbligo a ciascun Consorziato:

- a) di provvedere a propria cura e spese alla sollecita riparazione di qualsiasi danno da lui prodotto ad opere stradali od impianti in uso comune anche se dovuto ad un lavoro autorizzato dell'Amministrazione;
- b) di rimborsare dell'amministrazione il costo sostenuto dalla stessa per i lavori di ripristino, in danno, ove non effettuati dal Consorziato entro gg. 15 dalla diffida ad adempiere (giusta l'obbligo sub a);
- c) di astenersi da tutto quanto possa essere causa di danno, di molestia e di pericolo per i terzi ed in particolare per i Consorziati a lui confinanti, o che comunque possa essere casua di pregiudizio per gli interessi o i diritti sia dei singoli che del Consorzio nel suo complesso.

Art. 12 - Il Consiglio di Amministrazione attraverso il regolamento che andrà a predisporre come detto al precedente art. 7 stabilirà le norme necessarie per disciplinare i servizi di carattere generale del Consorzio e determinerà i limiti di uso delle cose in comune, riprendendo più analiticamente il contenuto degli artt. 10 e 11 precedenti.

Il Consiglio di amministrazione determinerà anche le norme, che regoleranno il servizio di accesso al Villaggio al fine della sicurezza e della tranquillità della zona nonché per conservare anche alle parti comuni il carattere di proprietà privata del Villaggio.

I Consorziati sono tenuti ad osservare le suddette norme, facendo uso dei loro diritti, nel godimento del servizio o delle cose comuni, con criteri ispirati al rispetto dei diritti degli altri partecipanti al Consorzio, per la buona armonia e il vantaggio di tutta la comunità.

TITOLO IV

Assemblea dei Consorziati

Art. 13 - L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei Consorziati e le sue deliberazioni, prese in conformità del presente Statuto, vincolano tutti i Consorziati ancorché non intervenuti o dissenzienti.

L'Assemblea viene convocata dal Presidente in via ordinaria ogni anno per il mese di Aprile, per la presentazione ed approvazione del rendiconto e del riparto definitivo, nonché per l'approvazione del preventivo per l'esercizio successivo.

La convocazione in via straordinaria può aver luogo ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da almeno trenta soci che siano in regola con gli oneri finanziari nei riguardi del Consorzio.

Art. 14 - L'avviso di convocazione deve contenere gli argomenti da trattare, il giorno, l'ora ed il luogo della prima e seconda adunanza, tra le due convocazioni devono intercorrere almeno ventiquattro ore.

L'avviso di convocazione dovrà essere spedito a tutti i Consorziati, a mezzo lettera raccomandata, almeno quindici giorni prima della data fissata per la prima adunanza.

Il Consorziato è tenuto a depositare presso la sede del Consorzio copia del titolo di proprietà. Ad ogni effetto il domicilio del Consorziato si intenderà quello indicato nel titolo depositato fino a diversa comunicazione con lettera raccomandata o equipollente. In caso di alienazione dell'unità immobiliare, il Consorziato dovrà darne comunicazione a mezzo lettera raccomandata o equipollente entro gg. 15 indicando le generalità e il domicilio del nuovo consorziato.

In caso di irreperibilità o di mancanza di domicilio noto, il consorziato si intende domiciliato presso la sede del Consorzio.

Art. 15 - Ciascun Consorziato ha diritto ad un voto per ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua grandezza .

Nei casi di contitolarità , gli interessati devono nominare fra loro un rappresentante comune che rappresenti la proprietà anche nelle Assemblee. Ciascun Consorziato, così individuato, può farsi rappresentare in Assemblea da altro Consorziato, dal Coniuge o da parente di 1° grado e può rappresentare soltanto un altro Consorziato.

Art. 16 - L'Assemblea nomina per la seduta il Presidente, il segretario e gli eventuali scrutatori di votazione.

In occasione dell'assemblea per il rinnovo delle cariche sociali si dovrà procedere a scrutinio segreto con la nomina del presidente del seggio e di due scrutatori.

Ogni deliberazione deve risultare da apposito libro verbali, tenuto a norma di legge, ed ogni verbale dovrà essere firmato dal presidente e dal segretario della seduta.

Art. 17 - Ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua grandezza, ha diritto ad un solo voto.

Art. 18 - In sede di prima convocazione l'assemblea delibera validamente con l'intervento di tanti Consorziati che rappresentano non meno della metà delle unità immobiliari e le deliberazioni dovranno essere approvate a maggioranza relativa.

In sede di seconda convocazione, le deliberazioni saranno valide qualunque sia il numero dei Consorziati intervenuti, purché approvate con la maggioranza dei presenti.

L'assemblea straordinaria per le modificazioni dello Statuto è validamente costituita in prima convocazione con la presenza della metà, ed in seconda convocazione con la presenza di un quarto delle unità immobiliari; la stessa delibera validamente con il voto favorevole della metà più uno dei presenti; le funzioni di segretario sono svolte da un notaio.

TITOLO V

Amministrazione del Consorzio - Collegio dei Sindaci - Poteri del Consiglio di Amministrazione e deleghe per determinati incarichi

Art. 19 - L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da tre a cinque membri scelti tra i Consorziati. I Consiglieri durano in carica tre anni e possono essere rieletti per due soli mandati consecutivi.

Per il caso di vacanza e conseguente sostituzione dei membri del Consiglio, valgono, per analogia, le disposizioni del Codice Civile per gli amministratori delle società per azioni, in quanto compatibili.

Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri il Presidente ed eventualmente il Vice Presidente.

Il Consiglio potrà avvalersi di un Direttore del Consorzio che avrà le funzioni di segretario del Consiglio stesso. Le mansioni del Direttore sono precisate dal Regolamento interno.

Art. 20 – Il Collegio Sindacale è composto da cinque membri di cui tre effettivi (un Presidente e due componenti) più due supplenti che vengono eletti dall' Assemblea anche fra i Consorziati. Al detto Collegio

spetta il controllo dell'amministrazione, l'accertamento della regolare tenuta delle scritture contabili e quanto altro dalla legge è devoluto ai sindaci delle società per azioni, compatibilmente alla natura del Consorzio. Il Presidente del Collegio Sindacale dovrà essere iscritto all'albo dei Revisori ufficiali dei conti.

I sindaci dovranno essere invitati con lettera raccomandata spedita almeno sette giorni prima delle sedute consigliari.

L'invito può essere fatto anche con telegramma almeno quarantotto ore prima.

Art. 21 – Al Presidente (o al Vice Presidente in caso di assenza o impedimento del primo) spetta la firma e la rappresentanza legale del Consorzio di fronte ai terzi ed in giudizio.

Art. 22 – Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente di sua iniziativa od a richiesta della maggioranza dei Consiglieri in carica. Il Consiglio si riunisce presso la sede sociale o altrove. Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei Consiglieri in carica.

Art. 23 – Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione del Consorzio, nell'ambito delle attribuzioni di compiti prevista con il presente Statuto e delle deliberazioni adottate dall'Assemblea.

Conseguentemente, a titolo esemplificativo, il Consiglio ha la facoltà di richiedere preventivi e progetti di lavori straordinari, far eseguire lavori di manutenzione ordinaria, concludere contratti di appalto, contratti di finanziamento, mutui, stipulare convenzioni con pubbliche amministrazioni o privati, assumere in servizio personale, licenziarlo, affidare incarichi per conto del Consorzio.

Tutte le cariche sociali sono gratuite, salvo il rimborso delle spese sostenute per l'espletamento del mandato.

TITOLO VI

Rendiconto e preventivo annuale. Versamento contributi ed anticipi.

Art. 24 - Gli esercizi consortili si chiudono il 31 dicembre di ciascun anno.

Alla fine di ogni esercizio il Consiglio deve procedere alla redazione del rendiconto della gestione annuale che sottoporrà all'approvazione dell'assemblea dei consorziati insieme al riparto, completo di apposita relazione sindacale.

Art. 25 - I Consorziati sono tenuti ad effettuare i versamenti con le modalità stabilite nel Regolamento, trimestralmente ed anticipatamente in base al preventivo approvato dall'assemblea con le seguenti scadenze fisse:

10 Aprile, 10 Luglio, 10 Ottobre e 10 Gennaio di ciascun anno, senza bisogno di formale richiesta.

Nei confronti dei Consorziati inadempienti, previa costituzione in mora, il Presidente, su conforme delibera del Consiglio, agirà ai sensi dell' art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

A titolo di penale irriducibile dal Magistrato, per il ritardato pagamento sarà dovuto dal Consorziato inadempiente l'interesse di mora secondo tempi e modalità a stabilirsi dal Regolamento interno.

La esazione dei contributi e anticipi potrà avvenire anche con la iscrizione a ruolo, se il Consorzio avrà ottenuto il riconoscimento giuridico.

TITOLO VII

Scioglimento o liquidazione del Consorzio - Collegio arbitrale

Art. 26 - Addivenendosi in qualunque momento per volontà unanime dei Consorziati o per atto di autorità allo scioglimento del Consorzio, l'Assemblea a maggioranza stabilirà i criteri per la ripartizione tra i consorziati del fondo consortile ed ogni altra modalità per la liquidazione del Consorzio, nominando altresì uno o più liquidatori di cui fisserà i poteri.

Art. 27 - Qualunque controversia possa insorgere tra il Consorzio - nel suo complesso rappresentato dal Consiglio di Amministrazione - ed uno o più dei singoli consorziati in ordine all'applicazione od all'interpretazione delle norme fissate dal presente Statuto, la sua risoluzione sarà deferita alle decisioni di un Collegio Arbitrale composto di tre membri di cui due saranno nominati uno ciascuno dalle parti stesse ed il terzo nominato dal Presidente del Tribunale di Brindisi.

Le decisioni del Collegio saranno fondate oltre che da criteri giuridici, da principi ispirati a giustizia ed equità e saranno inappellabili.

Il procedimento si svolgerà senza particolari forme di rito.

Il Collegio Arbitrale sarà pure competente a decidere in ordine alla impugnazione delle sanzioni applicate dal Consiglio di Amministrazione a carico dei Consorziati che comunque avranno trasgredito alle norme del

presente Statuto e del Regolamento.

Art. 28 - Norma transitoria.

Tutte le norme del presente Statuto entrano in vigore dalla data della sua approvazione con applicazione immediata dei suoi contenuti.

REGOLAMENTO INTERNO

Del Consorzio Villaggio Cala di Rosa Marina di Ostuni Art. 12 Statuto Vigente

Approvato nell'assemblea del 28/8/1993
registrato a Ostuni l'11/10/1993 al n. 1125.

Modificato nelle Assemblee del:

23 Agosto 2009, 21 Agosto 2010, 23 marzo 2014, 30 novembre 2014, 21 agosto 2016.

Premessa

Il presente regolamento interno viene adottato in applicazione dell'articolo 10 dello statuto consortile al fine di avere una dettagliata disciplina dei diritti e obblighi del Consorziato, degli organi consortili, nonché la disciplina dei servizi generali e dell'uso dei beni comuni.

L'osservanza del regolamento, fonte di norme subordinate allo Statuto, è obbligatorio per tutti i Consorziati. A tale fine detto regolamento sarà registrato e trascritto perché sia automaticamente richiamato, unitamente allo Statuto, in tutti gli atti aventi ad oggetto immobili facenti parte del comprensorio, compresi quelli di cessione ad effetto personale della facoltà di godimento del bene.

Contributi consortili e spese

Art. 1 - I Consorziati sono obbligati a versare i contributi, ordinari e straordinari, legalmente deliberati dall'assemblea, per la ripartizione di ogni onere e spesa comune. I singoli devono rimborsare al Consorzio ogni spesa particolare, specifica ed esclusiva. Ai Consorziati morosi di due rate, il Consorzio potrà disattivare le tessere di ingresso rilasciate, successive alla prima, e sospendere l'erogazione dell'acqua (*Delibera Assemblea del 21 Agosto 2010*).

Art. 2 - Il Villaggio nell'ambito dei confini indicati dell'art. 1 dello Statuto, costituisce una unità inscindibile e funzionalmente strutturata, composta da zone omogenee con esigenze e bisogni particolari:

A - Zona case a schiera (appartamenti, duplex, patiovilla, superduplex ed immobili destinati a servizi commerciali);

B - Zona ville con giardini (triville, bungalow);

C - Zona a monte della SS. 379 compresa nell'ambito dei confini di cui all'art. 1 dello Statuto.

Art. 2.1 - (*Delibera Assemblea del 30 novembre 2014*): Visto l'art. 25 dello Statuto, che prevede l'obbligo per i consorziati di versare gli oneri consortili anticipatamente, i consorziati sono obbligati a versare, entro e non oltre il giorno dieci del primo mese di ciascun trimestre, i contributi ed oneri ordinari e straordinari quant'altro deliberato dall'assemblea, anche in sede di approvazione del bilancio preventivo e di quello consuntivo, relativi al trimestre successivo. Quindi, entro il 10 gennaio la rata relativa al primo trimestre, entro il 10 aprile la rata relativa al secondo trimestre, entro il 10 luglio la rata relativa al terzo trimestre, entro il 10 ottobre la rata relativa al quarto trimestre dell'anno successivo.

Inoltre i consorziati potranno scegliere di effettuare il pagamento in via anticipata su base mensile o secondo le modalità di cui al paragrafo precedente, autorizzando la propria banca all'addebito Rid del flusso.

In caso di ritardato pagamento decorreranno gli interessi moratori al tasso stabilito dal D.Lgs. 9 ottobre 2002 n° 231 e successive modifiche, ridotto di un punto e comunque entro il cd. "tasso soglia".

Il Co.V.Ca., in caso di mancato pagamento di due rate o di importi pari a due rate, oltre quanto previsto dal precedente comma, previa costituzione in mora, azionerà il credito per sorte capitale ed interessi, con ricorso per decreto ingiuntivo al Giudice Ordinario competente, ai sensi dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice Civile.

Ripartizione spese consortili

(*In applicazione di quanto previsto dall'art.5 dello statuto*)

Art. 3 - Tutte le spese sostenute dal Consorzio, così come risultanti dal bilancio , sia consuntivo che preventivo, regolarmente approvate dall'Assemblea saranno ripartite tra tutti i Consorziati secondo i seguenti coefficienti contributivi determinanti per ogni tipologia immobiliare:

1) Unità immobiliari in ville:

Cat.	Condizione Superficie	Coefficiente
A	</= minore o uguale mq 30	0.95
B	</= minore o uguale mq 40	1.15
C	</= minore o uguale mq 50	1.25
D	</= minore o uguale mq 60	1.55
E	</= minore o uguale mq 75	1.60
F	</= minore o uguale mq 100	1.90
G	> maggiore di mq 100	2.10

Ciascun proprietario rilascerà al Consorzio una idonea dichiarazione sostitutiva di notorietà con tutte le proprie generalità civili e fiscali nonché l'indicazione della superficie residenziale dell'immobile . In caso di mancato adempimento il Consorzio è autorizzato a compiere ogni necessario accertamento a spese del Consorzio.

Ogni modifica , (ampliamento e/o frazionamento) della suddette tipologie dovrà essere preventivamente comunicata al Consorzio, che determinerà l'applicazione di nuovi e conseguenti parametri contributivi relativi alle nuove condizioni. I nuovi parametri operano con effetto retroattivo nel caso in cui le suddette variazioni non siano state tempestivamente comunicate al Consorzio.

2)Tipologie immobiliari adibite ad attività commerciali, superfici impegnate ed utilizzate per qualsiasi tipo di attività sportiva ricreativa o comunque produttiva.

Anche per tali tipologie le spese sostenute saranno ripartite secondo coefficienti contributivi determinati in base alle superfici ed alla destinazione degli stessi che variano da coeff. 1 per superfici sino a 40 mq. A coeff. 20 per superfici superiori a 600 mq.

Ciascun proprietario rilascerà al Consorzio un idonea dichiarazione sostitutiva di notorietà con tutte le proprie generalità civili e fiscali , nonché l'indicazione della superficie coperta e di quella utilizzata scoperta. Allegando la planimetria e la visura catastale aggiornata dell'unità immobiliare. In caso di mancato adempimento il Consorzio è autorizzato a compiere ogni necessario accertamento a spese del Consorziato.

Per quanto attiene l'attribuzione delle spese alle tre tipologie di zone innanzi elencate si fa presente che :

Tit. I - tutte le Spese Generali di Amministrazione gravano in egual misura per tutte le unità delle zone A, B, C;

Tit. II - le Spese Ordinarie e Straordinarie relative all'impianto di illuminazione esterna delle aree di uso comune, alla raccolta, trasporto e smaltimento dei rifiuti solidi, allo spazzamento delle strade e dei vialetti pedonali, alla pulizia e manutenzione delle zone verdi ad uso comune, alla pulizia delle spiagge e della macchia mediterranea e zone limitrofe, alla disinfezione e disinfestazione nonché ai servizi di assistenza, alla manutenzione di strade, vialetti, recinzioni e segnaletica ed alle attività ricreative, culturali e sportive, gravano su tutte le unità immobiliari (zone A, B, C).

Tit. III .

a) le spese ordinarie relative all'impianto di depurazione dei liquami e smaltimento degli scarichi, gravano sulle unità immobiliari collegate all'impianto stesso (zone A e B).

b) le spese straordinarie, relative all'impianto di cui al sub/a, gravano su tutte le unità immobiliari delle zone A B e C. Tuttavia, per le unità della zona C il concorso a dette spese è ridotto al 50%.

Tit. IV - le spese relative alla sorveglianza e al controllo degli ingressi del Villaggio gravano su tutte le unità

immobiliari delle zone A e B e su quelle della zona C aventi destinazione abitativa. Le spese relative alla vigilanza interna notturna e diurna gravano sulle unità immobiliari delle zone A e B.

Art. 4 - In relazione all'impianto di cui al Tit. III i Consorziati proprietari degli immobili della zona C potranno chiedere al Consorzio, previo esame di fattibilità, in via definitiva e con effetto vincolante anche per gli aventi causa, il collegamento della propria unità alla rete esistente.

Detto collegamento e l'eventuale ampliamento dell'impianto sarà a totale spese del richiedente, con l'aggiunta di una quota di partecipazione alla spesa sostenuta nel momento dell'impianto generale. Gli stessi Consorziati potranno chiedere di usufruire, alle condizioni di cui innanzi, del servizio di vigilanza partecipando alle relative spese.

Art. 5 - Il CO.V.CA. provvede alla manutenzione dei beni e del verde di esclusiva proprietà del COVCA (cioè di quello ricadente nelle particelle acquistate dal COVCA e ad esso intestate) e non di quello di proprietà dei singoli consorziati, che deve essere mantenuto dai proprietari. *(Delibera Assemblea 23 marzo 2014)*

Art. 6 - E' fatto divieto ai consiglieri in carica ed ai dipendenti del COVCA di conferire a loro stessi o a loro parenti o affini entro il secondo grado, nonché ad enti, associazioni o società, direttamente agli stessi riconducibili, qualsiasi tipo di incarico e/o appalto di beni o servizi che preveda, a qualunque titolo, il pagamento di un corrispettivo da parte del COVCA.

Il divieto di cui al primo comma non si applica in caso di incarichi attribuiti in base a convenzioni con corrispettivi predefiniti o tramite bandi di gara.

Gli appalti per la fornitura di beni e di servizi di importo non inferiore ad € 3.000,00, salvi i casi di urgenza, dovranno essere affidati tramite bando di gara, che sarà inviato alle imprese convenzionate ed eventualmente ad altre del settore di competenza, pubblicato sul sito del COVCA ed inviato a mezzo mail ai consorziati che abbiano comunicato il loro indirizzo di posta elettronica. *(Delibera Assemblea del 23 marzo 2014)*

Art. 7 - Per gli stessi i lotti della zona C i contributi consortili sono ragguagliati alla superficie effettivamente impegnata ed utilizzata per qualsiasi tipo di attività sportiva, ricreativa o comunque produttiva.

Art. 7/bis - Tutti coloro che non possedendo alcun fabbricato (es. ville, case, negozi, depositi) all'interno della lottizzazione Co.V.Ca., hanno acquistato lotti di terreno a verde, devono corrispondere annualmente la quota fissa relativa alle spese generali di amministrazione. *(Delibera Assemblea del 21 Agosto 2010 e 21 agosto 2016).*

Art. 8 - Abrogato

Art. 9 - Abrogato

Art. 10 - Abrogato

Art. 11 - Abrogato

Art. 12 - Abrogato

Art. 13 - Abrogato

Art. 14 - Abrogato

Art. 15 - Abrogato

Art. 16 - Abrogato

Art. 17 - Abrogato

Art. 18 - Abrogato

Art. 19 - Abrogato

Art. 20 - Il Presidente del Consiglio di Amministrazione, su parere vincolante dello stesso Consiglio, ha facoltà di concedere, dietro pagamento di rimborso forfettario delle spese di pulizia, elettriche ed accessorie nonché di cauzione per eventuali danni, l'uso della sala riunioni esclusivamente a Consorziati (con il divieto espresso a qualsiasi estraneo, ospite, eccet.) compatibilmente con ogni altra esigenza, unicamente per mostre o attività

culturali e sociali.

Art. 21 - Il divieto è derogabile in favore di estranei solo a particolari condizioni qualora l'iniziativa rientri in una specifica programmazione decisa o approvata dallo stesso Consiglio di Amministrazione.

Art. 22 - La gestione dei servizi diversi nei locali di proprietà del Consorzio verrà disciplinata da precisi contratti che ne consentiranno la temporanea utilizzazione con ogni garanzia a tutela della proprietà consortile e del soddisfacimento di interessi generali. Gli eventuali gestori saranno tenuti a versare una quota forfettaria di spese consortili nonché una quota per l'ammortamento e l'uso delle attrezzature esistenti nella misura che il consiglio di amministrazione determinerà.

Norme integrative ed attuative dello statuto (artt. 9, 10, 11 e 12)

Art. 23 - Ad integrazione ed attuazione delle norme degli artt. 9, 10, 11 e 12 dello Statuto, e a maggior chiarimento:

a) gli ospiti e i visitatori - nei mesi di luglio e agosto - sono obbligati a parcheggiare la propria autovettura o qualsiasi altro mezzo in spazi al di fuori delle sbarre e recinzioni che delimitano la "proprietà privata" del Villaggio. Per i restanti mesi è ammesso l'accesso di ospiti e visitatori con la propria autovettura o qualsiasi mezzo, purché muniti di autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione del Consorzio su richiesta del consorzio ospitante;

b) I Consorziati sono obbligati ad osservare ogni disposizione generale o particolare in materia di circolazione e di parcheggio, posta a tutela della sicurezza pubblica e dell'igiene ambientale, fermo restando il vincolo che tutti i veicoli devono rispettare il limite massimo di velocità di km 20 all'ora; inoltre sono tenuti ad osservare tutte le norme dettate per la identificazione in entrata e in uscita.

c) inoltre è vietato:

- l'uso di segnalazioni acustiche;
- l'uso di impianti antifurto acustici;
- sempre la circolazione di ciclomotori e motocicli non targati;
- la circolazione di ogni tipo di veicolo lungo i vialetti pedonali;
- attraversare la macchia mediterranea con qualsiasi tipo di veicolo a motore;

Art. 24 - In caso di violazione delle norme di circolazione il Presidente o altro delegato ha il potere-dovere di ricorrere alla rimozione forzata del veicolo, oltre che a denunciare all'A.G. i responsabili se "estranei" per violazione di "proprietà privata" (art. 614 cod. pen.) tutte le spese per la rimozione, la custodia e, la sosta del veicolo saranno a carico del trasgressore, che avrà l'obbligo di liquidare direttamente la fattura emessa dall'impresa incaricata del servizio.

d) È altresì vietato:

- effettuare affissioni, apporre targhe, insegne e cartelli pubblicitari anche non luminosi. Eventuali temporanee affissioni, comunicati e manifesti pubblicitari devono ottenere specifica e preventiva autorizzazione del consorzio e comunque, trovare collocazione in appositi predeterminati spazi.
- per gli esercizi commerciali installare tende parasole che non siano preventivamente autorizzate dal consorzio per modello e colore uniformate a specifiche direttive generali.
- effettuare qualsiasi lavoro di manutenzione alle unità immobiliari senza il rispetto delle vigenti norme edilizie con la relativa comunicazione al Comune di Ostuni la cui copia dovrà essere recapitata al Consorzio. Dovrà, inoltre, essere comunicato al Consorzio il nominativo dell'impresa e versato il deposito cauzionale il cui importo sarà stabilito dal Consiglio di Amministrazione. Il periodo per effettuare detti lavori va dal 1/10 al 31/5.
- effettuare modifiche esterne ed alterazioni della specifica tipologia immobiliare, in particolare mattonati, docce, pensiline, panche, mensole manufatti e quant'altro. Viceversa è sempre consentito, previa comunicazione al Consorzio, ripristinare i luoghi che abbiano subito alterazioni.
- apportare modifiche al verde condominiale, taglio di alberi o cespugli, installare recinzioni, paletti, reti o

qualsiasi altro ostacolo che delimiti e privatizzi anche con siepi, aree ad uso comune, così limitando la fruibilità delle stesse nonché la possibilità di intervenire in casi di urgenza e quando sia necessario provvedere alla manutenzione degli impianti e condutture interrati. Le imprese che si presteranno a compiere qualsiasi opera vietata e difforme dalla specifica autorizzazione, oltre ad essere denunciate, perderanno la cauzione e non sarà più consentito loro l'accesso al villaggio. L'impresa inadempiente, in solido con il proprietario della unità immobiliare, dovrà immediatamente ripristinare il persistente stato dei luoghi.

- schiamazzare, urlare, fare rumori molesti e giochi chiassosi, adoperare utensili, elettrodomestici ed apparecchiature anche sonore che provochino disturbo alla quiete al di fuori dalla propria unità immobiliare.
- ai gestori dei locali pubblici (anche se in possesso di regolare autorizzazione rilasciata dalle competenti autorità) dotati di apparecchiature o strumentazioni sonore, oltrepassare i limiti di adeguata tollerabilità, e comunque il loro uso deve cessare alle ore due notturne.
- stendere o sciorinare panni, biancheria, asciugamani e quant'altro in vista su terrazzi fra cespugli ed alberi. È d'obbligo l'uso di stenditoi bassi schermati dietro cespugli o cortili interni, limitandone l'esposizione.
- per gli esercenti commerciali occupare spazi circostanti e prospicienti il proprio locale, anche temporaneamente. Gli stessi sono tenuti a pulire e lavare quotidianamente le aree e gli spazi adiacenti. I proprietari dei locali commerciali qualora cedano in locazione le proprie unità sono tenuti ad ottenere preventivo assenso dal consorzio al fine di verificare e garantire la compatibilità della attività con la destinazione turistica e residenziale del villaggio. I fornitori, con responsabilità e sorveglianza degli esercenti, non devono intralciare od occupare le zone a parcheggio, ma limitarsi allo stretto necessario per le operazioni di carico e scarico.
- depositare i sacchetti dei rifiuti solidi al di fuori degli appositi contenitori e prima delle ore 22,30.
- a qualsiasi organizzazione privata o riconosciuta occupare interamente spiagge o arenili con ombrelloni, sedie, sdraio, pattini, imbarcazioni wind-surf.
- a qualsiasi esercizio o struttura commerciale, ricreativa, sportiva, alberghiera, di ritrovo, occupare, anche momentaneamente, spazi esterni alla propria proprietà. Tuttavia il Consorzio su precisa e motivata richiesta può concedere l'uso purché anche a vantaggio della collettività.
- l'uso degli impianti sportivi e ricreativi, senza preventiva autorizzazione del consorzio che eventualmente stipulerà nel caso anno per anno convenzioni o comodati d'uso riservandosi comunque ore disponibili per usi diretti.
- tenere animali che incontrollati disturbino la tranquillità dei vicini, condurli privi di guinzaglio e a mare sulle spiagge frequentate.

Art. 25 - Per tutto quanto sopra riportato, la vigilanza, il personale di fiducia e di sorveglianza preposto, ed ogni dipendente del consorzio ha il potere e la responsabilità di fare rispettare tutte le norme di detto Regolamento, richiamando al momento i trasgressori e segnalando comunque l'inosservanza agli uffici consortili per gli opportuni provvedimenti di diffida e di denuncia nei casi di reato.

Art. 26 - Le norme che precedono devono essere osservate da tutti coloro che, a qualsiasi titolo, si trovano nel Villaggio. I Consorziati hanno l'obbligo quando concedono in locazione i propri immobili di far conoscere le dette norme e di comunicare al Consorzio le generalità degli stessi.

Direttore del Consorzio

Art. 27 - Il Consiglio di Amministrazione potrà nominare il Direttore con funzioni tecniche e amministrative, con contratto di lavoro autonomo o subordinato e con personale responsabilità, civile e penale, di tutto ciò che intraprende e con garanzia di presenza minima nel Consorzio. Il direttore non può essere consorziato né legato da rapporto di parentela o affinità, entro il 2° grado con consorziati. Dovrà avere maturato in altre esperienze lavorative capacità gestionali e tecnico-amministrative adeguate alle funzioni attinenti il rapporto di lavoro con il Consorzio.

Il Direttore ha i seguenti compiti:

- a) partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e svolge le funzioni di segretario;
- b) sovrintende a tutto l'andamento del Consorzio;
- c) coordina il personale dipendente, propone al Consiglio di Amministrazione sospensioni o provvedimenti disciplinari;
- d) informa il Consiglio di tutto ciò che può avere importanza nell'amministrazione del consorzio e propone i provvedimenti che reputa opportuni per la conservazione ed il funzionamento dei servizi nonché di

- quant'altro possa rendere migliore e gradevole il soggiorno dei consorziati;
- e) presenta mensilmente e tutte le volte che riterrà opportuno al Presidente l'andamento del consorzio;
 - f) esegue le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione e le disposizioni del Presidente;
 - g) redige al termine dell'esercizio l'inventario dei beni del consorzio, curandone l'aggiornamento;
 - h) accerta periodicamente lo stato di efficienza delle strutture e degli impianti del Consorzio, propone al Presidente gli opportuni interventi;
 - i) segue, controlla e relaziona circa la precisa esecuzione dei lavori affidati con regolari contratti di appalto, normalmente a seguito di specifiche gare;
 - l) cura la corrispondenza del Consorzio e i rapporti con i Consorziati.

Sanzioni

Art. 28 - a violazione delle norme in materia di circolazione, accertata con rapporto del personale di vigilanza, compreso l'uso, anche automatico, di segnalazioni acustiche, comporta:

- a) la rimozione forzata, a spese del consorziato responsabile, dell'autoveicolo che intralci la circolazione;
 - b) la censura scritta con l'invito a non incorrere in ulteriori violazioni da pubblicare nell'albo del consorzio.
- La violazione del divieto di circolazione dei ciclomotori e motocicli da parte di minorenni comporta la revoca immediata dell'eventuale permesso di accesso a motore spento.

La modificazione o alterazione delle zone ad uso comune, ivi comprese le aree a verde, accertate dal personale di vigilanza, ove il Consorzio non provveda spontaneamente o a seguito di diffida alla rimozione o alla riduzione in ripristino, comporta la sanzione del pagamento di tutte le somme sopportate dal Consorzio per il ripristino stesso, nella misura non inferiore alla spesa effettivamente sostenuta e provata con documentazione fiscale ovvero nel caso di lavoro eseguito da personale del Consorzio nella misura determinabile sulla base del listino prezzi opere edili ed altro vigente nella provincia di Brindisi.

Tali sanzioni non sono sostitutive ma concorrenti con ogni altra sanzione civile, amministrativa e penale eventualmente inflitta dalle competenti autorità.

Si precisa, inoltre, che ogni Consorzio solidalmente al suo ospite e/o inquilino è responsabile nei confronti degli altri Consorziati o terzi per qualsiasi danno provocato da cose e/o animali di proprietà o tenuti in custodia.

Norma transitoria

Il presente Regolamento, salvo quanto di contrario previsto nello stesso, entra in vigore il 1° settembre 2009.