

# 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 nell'Assemblea del 21 Agosto  
2010

## 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 Consorzio, 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

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).
2. **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 q 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 secondo trimestre, entro il 10 aprile la rata relativa al terzo trimestre, entro il 10 luglio la rata relativa al quarto trimestre, entro il 10 ottobre la rata relativa al primo trimestre dell'anno successivo.**

I consorziati potranno versare le quattro rate in unica soluzione entro il 10 gennaio o in due soluzioni entro il 10 gennaio ed il 10 luglio.

In caso di ritardato pagamento decorreranno gli interessi moratori al tasso

Il COVCA, in caso di mancato pagamento di due

rate o di importi pari a due rate, oltre a 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)**

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, patioville, superduplex ed immobili destinati a servizi com merciali);

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

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

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'ideale 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 Consorzio.

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 e 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.

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.

5. Il COVCA 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

manutenuto dai proprietari.

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 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.

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.

7/bis. Tutti coloro che non possedendo alcuna unità immobiliare, hanno acquistato lotti di terreno a verde, devono corrispondere annualmente la quota fissa relativa alle spese generali di amministrazione.

**8. Abrogato**

**9. Abrogato**

**10. Abrogato**

**11. Abrogato**

**12. Abrogato**

**13. Abrogato**

**14. Abrogato**

**15. Abrogato**

**16. Abrogato**

**17. Abrogato**

**18. Abrogato**

**19. Abrogato**

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.

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.

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)**

**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 consorziato 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;

**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 interrato.

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.

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.

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**

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 può essere consorziato e/o 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.

#### **RAPPRESENTANTI DI ISOLA (Regolamento approvato dal CDA nella riunione del 22 agosto 2015)**

art. 1 E' istituito l'organismo dei **"Rappresentanti di Isola"**

Art.2 L'organismo avrà fini consultivi e collaborativi con il CDA del Villaggio Cala di Rosa marina.

Art.3 La rappresentanza dell'isola è attribuita ad un rappresentante per ogni 20 unità immobiliari facenti parte "dell'isola".

Art.4 I rappresentanti di isola ( a cui possono partecipare tutti i componenti dell'isola) saranno nominati con apposita consultazione "online" o tramite indicazioni che perverranno agli uffici del CO.V.CA. anche tramite E-MAIL a seguito delle varie candidature che saranno presentate almeno 10 giorni prima della CONSULTAZIONE. Ove i candidati siano più di uno per ogni 20 unità immobiliari facenti parte dell'isola, si procederà per votazione per isola. I nominati o eletti rimarranno in carica fino alla nomina per elezione del successivo CDA di Cala di Rosa Marina.

Art- 5 I rappresentanti di isola nominati o eletti avranno facoltà di proporre senza imposizioni le iniziative più incisive ai fini del miglioramento dei servizi, collaborando con il CDA ed in particolare con i vari consiglieri delegati ai relativi servizi.

Art.6 Il CDA, per ogni argomento di particolare rilevanza per la vita del Consorzio, avrà facoltà, ove lo ritenga, di consultare i vari rappresentanti di Isola. I Rappresentanti di Isola nominati saranno convocati per le vie brevi (mail, fax e telefonata) ogni qualvolta il CDA (presieduta dal Presidente del CDA, alla quale partecipano di diritto i componenti del CDA ed almeno un componente del Collegio Sindacale) lo riterrà opportuno almeno una settimana prima della prevista riunione. Gli stessi potranno anche "autoconvocarsi" con apposita richiesta scritta che perverrà al CO.V.CA., da parte della metà più UNO dei componenti dell'organismo medesimo.

Art.7 I Rappresentanti di Isola, in caso di perdurante assenza nelle indette riunioni, dopo 3 assenze non

giustificate, saranno sostituiti per cooptazione da altro consorziato.

Art.8 Il presente regolamento potrà essere modificato o integrato solo per iscritto ed a seguito di parere favorevole del CDA in carica.

### **Sanzioni**

**28.** La 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**

Le modifiche del Regolamento sono state approvate dal CDA come giusta competenza il 22/08/2015.