

N.B. IN CORSIVO E IN PICCOLO L'ARTICOLO ATTUALE; DI SEGUITO L'ARTICOLO MODIFICATO.

TITOLO I
COSTITUZIONE - COMPITI - ORGANI

ART.1-DENOMINAZIONE E TERRITORIO

Art.1 Denominazione e Territorio.

*E' costituito un Consorzio, senza fini di lucro, denominato CONSORZIO DEL COMPENSORIO DI PORTOROTONDO, regolato dal presente Statuto e dalla legge italiana.
Tale Compensorio si estende in Comune di Olbia, come risulta dalla planimetria allegata alla lettera "A".*

INVARIATO

ART.2 - PARTECIPAZIONE

Art.2 Partecipazione e Trasferimento.

Partecipano al Consorzio tutti i soggetti proprietari di immobili nel Compensorio che hanno già aderito e i cui nomi sono indicati nella nota allegata alla lettera "B".

La partecipazione al Consorzio può essere estesa ai proprietari di lotti o di unità immobiliari rientranti nel territorio del Compensorio di PortoRotondo. La domanda deve essere accolta dall'Assemblea Ordinaria dei Consorziati che ne stabilirà le modalità e le condizioni.

La partecipazione al Consorzio può essere estesa ad altri compensori, proprietari di lotti o di unità immobiliari non rientranti nel territorio del Compensorio di PortoRotondo. La domanda deve essere accolta dall'Assemblea Straordinaria dei Consorziati che ne stabilirà le modalità e le condizioni.

La partecipazione al Consorzio si trasferisce con la stipula dell'atto pubblico di acquisto, con l'acquisizione per successione, donazione e negli altri modi stabiliti dalla legge.

I Consorziati debbono indicare nell'atto di trasferimento, con obbligo di trascrizione, il vincolo di partecipazione al Consorzio.

Sono consorziati:

- a) tutti i soggetti proprietari di immobili, siano essi uniproprietari o proprietari pro-quota in regime di comunione;
- b) l'Amministratore o il rappresentante nominato in rappresentanza dei proprietari di quote di immobili facenti parte di complessi in "Multiproprietà" definiti al successivo articolo 4;
- c) le Società in persona del legale rappresentante;
- d) i titolari di concessioni su aree demaniali ricomprese all'interno del Consorzio

così come risultanti dal NCEU, tutti rientranti nel Compensorio, e i cui nomi sono indicati nella nota allegata alla lettera "B" e che fa parte integrante del presente Statuto;

I multiproprietari, a qualsiasi titolo (art.4), nominano, se non diversamente previsto dal loro Regolamento, il soggetto che deve rappresentarli nell'Assemblea Consortile.

Si applica l'art. 67¹ comma 2 delle Disp. Att. al c.c..

[11. L'articolo 67 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie è sostituito dal seguente:](#)

[«Art. 67. - Ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di](#)

In assenza di tale nomina, a rappresentarli è l'amministratore delle società multiproprietà di cui al Comma 2.

La partecipazione al Consorzio può essere estesa ai proprietari di lotti di terreni, secondo i requisiti di cui al primo comma del presente articolo, rientranti nel territorio del Comprensorio di Porto Rotondo.

La domanda è inoltrata al Consiglio di Amministrazione è votata dall'Assemblea Ordinaria dei Consorziati, che ne stabilirà le modalità e le condizioni secondo

rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale.

Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice.

Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini. L'amministratore riferisce in assemblea.

All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea.

L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni.

Nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario.

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale».

Art. 1136 comma V c.c.Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122-bis, terzo comma, **devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.**

quanto indicato dal Consiglio di Amministrazione.

La partecipazione al Consorzio può essere estesa a proprietari di lotti o di unità immobiliari, secondo i requisiti di cui al primo comma del presente articolo, non rientranti nel territorio del Comprensorio di Porto Rotondo.

La domanda inviata al Consiglio di Amministrazione è votata dall'Assemblea Straordinaria dei Consorziati che ne stabilirà le modalità e le condizioni in base alle indicazioni del Consiglio di Amministrazione.

L'adesione al Consorzio può essere manifestata anche tacitamente per fatti concludenti o per la fruizione dei servizi consortili.

ART. 3 - TRASFERIMENTO

Lo status di Consorziato si trasferisce con la stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento del bene immobile, con l'accettazione della dichiarazione di successione, per donazione ed in tutti gli altri modi di trasferimento stabiliti dalla Legge.

In caso di trasferimento, sia a titolo oneroso, sia a titolo gratuito, delle intere unità immobiliari o delle relative quote di cui sono proprietari, i Consorziati sono obbligati ad includere, nell'atto del trasferimento e con obbligo di trascrizione nei registri immobiliari, la seguente clausola: *"La parte acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di aderire al Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo, obbligandosi a rispettare tutte le norme contenute nello statuto e nel regolamento Consortile"*.

In caso di violazione dell'obbligo di cui al comma precedente, il Consorziato venditore è obbligato solidamente con l'acquirente al pagamento dei contributi ed oneri, che risulteranno dovuti dopo il trasferimento.

ART. 4 - MULTIPROPRIETÀ

La multiproprietà può essere immobiliare, alberghiera e azionaria.

A

Nella multiproprietà immobiliare al multiproprietario spetta il godimento di unità abitative in determinati periodi dell'anno.

Nella multiproprietà azionaria l'immobile è di proprietà di una società di capitali il cui capitale sociale si compone di azioni ordinarie e di azioni privilegiate che attribuiscono al titolare un diritto di godimento periodico, gratuito od oneroso, su un determinato immobile.

Nella multiproprietà alberghiera l'unità immobiliare oggetto del godimento turnario fa parte di un complesso immobiliare gestito in forma di impresa alberghiera, ai cui servizi accedono gli stessi multiproprietari.

ART. 5 - COMPITI- FINALITÀ

Art.3 Compiti.

Il Consorzio provvederà sino a quando gli stessi non saranno devoluti, previa convenzione approvata dall'Assemblea dei Consorziati, al Comune di Olbia o ad altri Enti pubblici e/o privati competenti, allo svolgimento dei seguenti compiti:

- 1) gestione e manutenzione dell'acquedotto consortile e degli impianti connessi per la distribuzione di acqua potabile e depurata;
- 2) gestione e manutenzione della rete consortile fognaria e degli impianti connessi;
- 3) gestione e manutenzione dell'impianto di illuminazione consortile;
- 4) servizio di vigilanza diurna e notturna;
- 5) servizio antincendio;
- 6) servizio integrativo di nettezza urbana e di raccolta della spazzatura;
- 7) manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, dei parcheggi, delle spiagge e degli spazi verdi di uso e godimento collettivo, dei drenaggi e delle opere per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- 8) vigilanza sul decoro architettonico degli immobili e degli insediamenti situati nel Comprensorio di Porto Rotondo;
- 9) tutela giudiziaria dei diritti, gli interessi legittimi e diffusi di rilevanza consortile e degli obblighi previsti con la partecipazione al Consorzio.

Il Consorzio, per l'esecuzione dei compiti indicati può richiedere e ottenere sovvenzioni, stipulando ogni atto necessario per l'erogazione di esse.

Il Consorzio può eseguire e gestire nuove opere ed impianti di interesse comune, attivare nuovi servizi, compiere tutte le attività utili ed opportune, anche nel campo dello sport, della cultura, dello spettacolo e del turismo, per la valorizzazione del Comprensorio di Porto Rotondo.

Il Consorzio può svolgere i compiti indicati direttamente o per il tramite di terzi, provvedendo agli stessi secondo le deliberazioni assembleari.

Il Consorzio può partecipare ad enti, a società ed altri Consorzi e può essere proprietario di beni mobili e immobili destinati ad uso comune.

Il Consorzio, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile, assicura un elevato standard qualitativo dei servizi erogati nell'area consortile, assicura la protezione e valorizzazione dei suoi beni immobili ed artistici, promuove lo sviluppo turistico di qualità.

Commento [D1]: IL CDA dovrebbe monitorare la qualità dei servizi attraverso un questionario da inviare ai consorziati

Provvede allo svolgimento dei seguenti compiti sino a quando gli stessi non saranno ceduti - previa approvazione dell'Assemblea straordinaria dei Consorziati - al Comune di Olbia o ad altri Enti pubblici e/o privati qualificati:

1. gestione e manutenzione dell'acquedotto e degli impianti connessi per la distribuzione di acqua potabile e depurata;
2. gestione e manutenzione della rete fognaria e degli impianti connessi;
3. gestione e manutenzione dell'impianto di illuminazione;
4. servizio di vigilanza diurna e notturna;
5. raccolta e smaltimento dei rifiuti consortili anche indirettamente;
6. servizio antincendio, salvo quanto già in carico ai VV.FF e Protezione Civile;
7. servizio della raccolta e smaltimento dei RSU direttamente o indirettamente ;
8. servizio di disinfestazione e derattizzazione nelle aree comuni.
9. manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade, dei parcheggi, delle spiagge e degli spazi verdi pubblici o di uso e godimento collettivo, dei drenaggi e delle opere per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in aree pubbliche;
10. vigilanza sul decoro architettonico degli immobili, delle opere artistiche e degli insediamenti storico culturali situati nel Comprensorio di Porto Rotondo, anche secondo quanto stabilito dai Regolamenti (Comunale o Consortile);
11. tutela giudiziaria dei diritti, degli interessi legittimi di rilevanza consortile e collettiva, degli obblighi relativi alla partecipazione al Consorzio, in base alle

valutazioni del Consiglio di Amministrazione ;

12. realizzazione di nuove opere e la gestione di impianti di interesse comune;
13. attivazione di nuovi servizi, partecipazione a società e ad altri Consorzi;
14. acquisto di beni mobili e immobili destinati ad uso comune;
15. rilascio di pareri vincolanti per iniziative urbanistiche, comunque intese, di cui al successivo art. 31.
16. Ogni altra attività senza fine di lucro, che risulti funzionale al perseguimento degli scopi consortili.

L'acquisto a qualunque titolo o l'accettazione di donazioni di beni immobili deve essere deliberato dall'Assemblea ordinaria, previa verifica valutativa ed estimativa del bene da parte di un professionista a ciò delegato e valutato anche in considerazione degli oneri conseguenti di mantenimento ed utilizzo dei beni stessi.

Per l'esecuzione dei compiti suindicati, il Consorzio può richiedere sovvenzioni pubbliche o private, stipulando ogni atto necessario per l'erogazione di esse.

Il Consorzio, inoltre, per migliorare e rendere ottimali le condizioni di soggiorno dei Consorziati e dei loro aventi diritto, può incoraggiare e/o promuovere l'intervento di terzi (associazioni territoriali all'uopo costituite, fondazioni o altri enti similari) anche attraverso la concessione di contributi economici finalizzati alla promozione e valorizzazione del comprensorio attraverso eventi culturali, sportivi, turistici e artistici, secondo le deliberazioni dell'Assemblea ordinaria dei Consorziati, sulla base di quanto previsto per gli scopi predetti nei Bilanci di Previsione approvati, previa delibera del Consiglio di Amministrazione.

ART. 6- ORGANI

Art. 4 Organi.

Gli organi del Consorzio, ai quali è demandata l'attuazione dei compiti, sono:

- 1) *l'Assemblea dei Consorziati;*
- 2) *il Consiglio di Amministrazione;*
- 3) *il Presidente;*
- 4) *il Vice Presidente (se nominato);*
- 5) *il Comitato Esecutivo (se nominato);*
- 6) *il Consigliere Delegato (se nominato);*
- 7) *il Direttore (se nominato);*
- 8) *il Collegio Sindacale (se nominato);*
- 9) *la Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo (se nominata).*

Le cariche consortili possono essere conferite anche a soggetti non consorziati.

Gli organi del Consorzio sono, :

1. l'Assemblea dei Consorziati;
2. il Consiglio di Amministrazione;
3. il Presidente;
4. il Presidente onorario (se nominato);
5. il vice Presidente Onorario (se nominato);
6. il Consigliere Delegato (se nominato);

7. il Direttore Generale con funzioni anche di Segretario Generale (se nominato);
8. la Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo (se nominata);
9. il Collegio Sindacale o Società di Revisione (se nominati).

Le cariche consortili possono essere ricoperte da soggetti Consortiati.
Possono essere chiamati a ricoprire cariche consortili anche soggetti non Consortiati, che si siano distinti per particolari meriti nel campo sociale e professionale.

In ogni caso non possono ricoprire cariche consortili soggetti che abbiano in corso contenziosi legali nei confronti del Consorzio, presentino morosità relative all'esercizio precedente, siano in conflitto di interessi ovvero che abbiano riportato condanne con sentenza definitiva.

ART. 7 - SEDE E DURATA

Art. 5 Sede e Durata.

Il Consorzio ha la propria sede ed i propri uffici operativi in Portorotondo Comune di Olbia.

La durata del Consorzio è fissata al trentuno dicembre duemilacinquanta, salvo proroga o scioglimento anticipato.

SI POTREBBE LASCIARE INVARIATO

Il Consorzio ha la propria sede principale ed i propri uffici operativi in Porto Rotondo, Comune di Olbia.

La durata del Consorzio è fissata fino al 31 dicembre 2080, salvo proroga o scioglimento anticipato.

TITOLO II **CONSORZIATI E CONTRIBUTI**

ART. 8- OBBLIGHI

Art. 6 Obblighi.

La partecipazione al Consorzio è obbligatoria, irrinunciabile e vincolante. Non è consentito il recesso né chiederne lo scioglimento.

Gli aventi causa da Consorziati hanno l'obbligo di notificare al Consorzio, entro trenta giorni dalla data del trasferimento dell'unità immobiliare consorziata, le loro complete generalità, gli estremi del titolo di acquisto ed il loro domicilio. In assenza di tale notifica, detto domicilio verrà fissato, ad ogni effetto di legge, presso la sede del Consorzio in Portorotondo.

Tutti i Consorziati sono tenuti a denunciare al Consorzio, entro il termine di trenta giorni, ogni modificazione della consistenza, dell'uso e della destinazione della unità immobiliare consorziata.

La partecipazione al Consorzio è obbligatoria, irrinunciabile e vincolante.

Non è consentito il recesso, né chiederne lo scioglimento, salvo delibera adottata dall'assemblea straordinaria.

Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari comunque intesi secondo quanto stabilito dall'art. 2, nonché i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

I Consorziati, — mediante raccomandata, — hanno l'obbligo di comunicare al Consorzio, entro trenta giorni dalla data del trasferimento dell'unità immobiliare consorziata, le complete generalità delle parti contraenti, gli estremi del titolo di acquisto e del rogito, il loro domicilio, nonché copia della nota di trascrizione. —

-R-

In assenza di tale comunicazione, il domicilio verrà fissato, ad ogni effetto di Legge, presso l'ultimo domicilio comunicato.

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo della proprietà, di tutti o parte dei loro immobili, i Consorziati sono obbligati a far includere nell'atto di trasferimento — con obbligo di trascrizione — il vincolo di partecipazione al Consorzio con l'inserimento della seguente clausola: R

“L'immobile in contratto è integralmente sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo. L'acquirente nel prenderne atto accetta integralmente lo Statuto, il Regolamento ed i relativi oneri”.

Tutti i Consorziati sono tenuti a comunicare agli Uffici del Consorzio, entro il termine di trenta giorni, ogni modificazione della consistenza, dell'uso e della destinazione dell'unità immobiliare consorziata.

I suddetti Consorziati saranno inoltre responsabili in solido con il conduttore sia delle eventuali penali comminate per inadempienze alle norme statutarie e regolamentari, sia di eventuali quote consortili non corrisposte se contrattualmente dovute dal conduttore. R

Sarà cura del proprietario portare a conoscenza del conduttore — il vincolo di solidarietà di cui al precedente comma nei termini e modi indicati dal regolamento del consorzio di Portorotondo.

Il Consiglio di amministrazione con delibera potrà disporre al Consorziato inadempiente il pagamento di una somma di denaro nella misura massima di una annualità della quota consortile. R

ART. 9 - CONTRIBUTI E MODALITÀ DI RIPARTIZIONE

Art.7 Contributi e modalità di ripartizione.

Tutti i Consorziati devono contribuire alla copertura dei costi per lo svolgimento dei compiti indicati.

I costi sono ripartiti in quote direttamente proporzionali, con assegnazione di voti, secondo le dimensioni e la natura della proprietà immobiliare consorziata ai sensi dell' articolo diciotto.

In caso di trasferimento dell'unità immobiliare consorziata, l'avente causa è obbligato in solido con il Consorziato cedente al pagamento delle somme da quest'ultimo dovute e non corrisposte.

Non è ammessa la rinuncia, anche parziale, ai servizi comuni e alla partecipazione dei costi per lo svolgimento dei compiti indicati.

Tutti i Consorziati devono contribuire alla copertura delle spese necessarie per lo svolgimento dei compiti indicati e deliberati dall'assemblea.

Le spese sono ripartite in quote direttamente proporzionali, con assegnazione di voti, secondo le dimensioni e la natura della proprietà immobiliare consorziata ai sensi dell'articolo 20.

In caso di ristrutturazione totale che comporti la demolizione dell'immobile preesistente o che ne impedisca l'utilizzo totale, il Consorziato sarà obbligato a corrispondere comunque una quota consortile pari al 15% della quota consortile annua, fino alla fine dei lavori.

In caso di trasferimento dell'unità immobiliare consorziata, l'avente causa è obbligato in solido con il Consorziato cedente al pagamento delle somme da quest'ultimo dovute e non corrisposte.

Non è ammessa la rinuncia, anche parziale, ai servizi comuni e alla partecipazione delle spese per lo svolgimento dei compiti indicati.

Il Consiglio d'Amministrazione può deliberare la sospensione di determinati servizi nei confronti del Consorziato inadempiente ed adottare ogni altro provvedimento motivato ritenuto adeguato. [R](#)

ART.10- VERSAMENTO DELLE QUOTE

Art.8 Versamento delle quote.

I Consorziati sono tenuti a versare entro venti giorni dalla richiesta la rispettiva quota di partecipazione, secondo il bilancio preventivo approvato dall'Assemblea.

In caso di ritardato pagamento della quota, il Consorzio applica d'ufficio gli interessi di legge e procede giudizialmente al recupero delle somme dovute in sofferenza da almeno sei mesi.

Il Consorzio può deliberare la sospensione di determinati servizi nei confronti del Consorziato inadempiente ed adottare ogni altro provvedimento del caso.

I Consorziati sono tenuti a versare, entro trenta giorni dalla richiesta, la rispettiva quota di partecipazione.

In caso di ritardato pagamento della quota a titolo di penale il Consorziato inadempiente sarà tenuto a corrispondere, sulle somme dovute, gli interessi di mora in misura pari al tasso legale, aumentato di tre punti, decorrenti dalla scadenza del termine di cui al primo comma del presente articolo.

Il Consiglio di Amministrazione procede giudizialmente per il recupero delle

somme dovute solo dopo decorsi sei mesi dall'emissione.

Il Consiglio di Amministrazione può deliberare la sospensione di determinati servizi nei confronti del consorzio inadempiente ed adottare ogni altro provvedimento motivato .

ART.11-TRANSITO

INVARIATO

Art.9 Transito.

Sulle strade consortili del Consorzio gli utenti devono far uso del loro diritto di transito sia pedonale che veicolare in modo tale da non arrecare danno alle opere o disturbo alle persone.

La sosta degli autoveicoli, motoveicoli e cicli è consentita solamente negli spazi predisposti a parcheggio.

Il Consorzio può vietare il transito di trasporti il cui peso od ingombro eccessivo possa arrecare danno alle strade, agli impianti e ai manufatti consortili; in particolari situazioni può, altresì, vietare il transito veicolare sulle strade consortili del Consorzio, stabilendone preventivamente le modalità.

ART.12-DIVIETI

Art.10 Divieti.

E' fatto divieto a ciascun Consorzio di:

- A) *ingombrare, anche temporaneamente, con materiali o altro impedimento le zone di transito pedonali e veicolari;*
- B) *gettare immondizie o rifiuti di qualsiasi genere sulle vie, nelle zone destinate a verde, o comunque fuori dagli appositi contenitori;*
- C) *aprire accessi alle singole proprietà od eseguire qualsiasi rottura dei manufatti consortili per attacchi, imbocchi o per altri fini, senza la preventiva autorizzazione del Consorzio;*
- D) *iniziare o proseguire lavori edili nel periodo intercorrente tra il 1 luglio e il 31 agosto;*
- E) *apporre o conservare insegne e manufatti di qualsiasi tipo che siano in contrasto con il decoro architettonico del luogo, secondo il parere della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo;*
- F) *occupare spazi di uso pubblico senza la preventiva autorizzazione del Consorzio.*

E' fatto divieto al Consorzio di:

- 1) *occupare senza autorizzazione, anche temporaneamente, con materiali o altro impedimento le zone di transito pedonali e veicolari;*
- 2) *depositare rifiuti di qualsiasi genere lungo le vie, nelle zone destinate a verde, o comunque fuori dagli appositi contenitori;*
- ~~3) *aprire accessi alle singole proprietà od eseguire qualsiasi rottura dei manufatti consortili per attacchi, imbocchi o per altri fini, senza la preventiva autorizzazione del Consorzio;*~~
- 3) *iniziare o proseguire lavori edili nel periodo dal 1 luglio al 31 agosto, salvo quelli di comprovata ed urgente necessità e preventivamente autorizzati dagli*

- uffici consortili;
- 5) installare o mantenere insegne e manufatti di qualsiasi tipo che siano in contrasto con il decoro architettonico del luogo, secondo il parere della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo;
 - 6) occupare spazi di uso pubblico senza la preventiva autorizzazione del Consorzio; bar e ristoranti non possono occupare spazi esterni di uso pubblico, se non in misura pari agli spazi interni coperti e, comunque, solo dopo valutazione e autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, sentito il parere della Commissione Tecnica di Indirizzo e di Controllo;

il Consiglio d'Amministrazione potrà deliberare di addebitare al consorziato inadempiente il pagamento di una somma di denaro da un minimo di euro 900 ad un massimo di euro 3.000, in base alla gravità dell'inadempimento. R
Il Consiglio di Amministrazione può deliberare la sospensione di determinati servizi nei confronti del Consorzio inadempiente ed adottare ogni altro provvedimento motivato. R

ART.13- ADEMPIMENTI

Art.11 Adempimenti.

Ciascun Consorzio deve:

- A) denunciare i danni arrecati alle opere del Consorzio da lui o da persona od impresa che agisca alle sue dipendenze o per suo incarico;
- B) consentire che, a richiesta e previo avviso da parte del Consorzio, all'interno della sua proprietà si proceda alle verifiche e ai lavori di manutenzione che si rendessero necessari nell'interesse del Consorzio;
- C) chiedere preventivo parere alla Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo in caso di realizzazione di nuove opere e di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che comportino:
 - modifiche ai prospetti e alla sagoma esterna dell'immobile consorziato;
 - necessità di potenziamento delle infrastrutture consortili esistenti.

Ciascun Consorzio è obbligato a:

- 1) denunciare i danni arrecati alle opere del Consorzio da lui o da persona od impresa che agisca alle sue dipendenze o per suo incarico, provvedendo a propria cura e spese alla sollecita riparazione-;
- 2) rimborsare al Consorzio il costo sostenuto dallo stesso per i lavori di ripristino di cui al comma 1, qualora non effettuati dal Consorzio entro gg. 30 dal ricevimento della diffida ad adempiere.
- 3) Comunicare entro 30 giorni tramite raccomandata A.R. o posta certificata al Consorzio, la propria domiciliazione postale di riferimento per le dovute comunicazioni consortili.
- 4) consentire che, a richiesta e previo avviso da parte del Consorzio, all'interno della sua proprietà, si proceda alle verifiche e ai lavori di manutenzione che si rendessero necessari nell'interesse del Consorzio;
- 5) chiedere preventivo parere alla Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo, come specificato al successivo art. 312 e, con tale parere, procedere alla richiesta di autorizzazione al Comune di Olbia, in caso di realizzazione di nuove opere e di lavori di manutenzione che comportino la

modifica ai prospetti e alla sagoma esterna dell'immobile consorziato.
Nel caso in cui le nuove opere edificate o da edificare richiedano eventuali modifiche di potenziamento ed adeguamento delle infrastrutture consortili, il Consorzio interessato dovrà farsi carico dei relativi costi preventivamente determinati dal Consiglio di Amministrazione, sentita la Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo. [R](#)

ART.14- CANTIERI

INVARIATO

Art.12 Cantieri.

Il Consorzio che faccia uso delle strade del Consorzio in dipendenza dei cantieri di costruzione è tenuto a concorrere alle spese straordinarie che si rendessero necessarie, secondo quanto stabilito dal Consorzio.

Il Consorzio deve dare notizia al Consorzio dell'uso delle strade consortili del Consorzio prima dell'apertura del cantiere e costituire idonea garanzia, anche tramite polizza rilasciata da primaria compagnia assicurativa, di importo e durata determinata dal Consorzio.

Il Consorzio che faccia uso delle strade del Consorzio in dipendenza dei cantieri di costruzione, è tenuto a concorrere alle spese straordinarie che si rendessero necessarie, secondo quanto stabilito dal Consorzio.

Il Consorzio deve dare notizia al Consorzio dell'uso delle strade consortili del Consorzio prima dell'apertura del cantiere e costituire idonea garanzia, anche tramite polizza rilasciata da primaria compagnia assicurativa, di importo e durata determinata dal Consorzio. [R](#)

TITOLO III **ASSEMBLEA DEI CONSORZIATI**

ART.15-ASSEMBLEA

Art.13Assemblea.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei Consorziati. Le deliberazioni dell'Assemblea, adottate in conformità dello Statuto, vincolano tutti i Consorziati.

Avverso le deliberazioni contrarie alla legge e allo Statuto, ogni Consorziato assente o dissenziente può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data della delibera per gli intervenuti in Assemblea e dalla data di comunicazione del Verbale a norma dell'articolo quindici per gli assenti.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Consorziati.

Le deliberazioni dell'Assemblea, adottate in conformità dello Statuto, vincolano tutti i Consorziati.

Avverso le deliberazioni contrarie alla Legge ed allo Statuto, il Consorziato assente o dissenziente può ricorrere all'Autorità Giudiziaria, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data della delibera per gli intervenuti in Assemblea e dalla data di comunicazione del Verbale per gli assenti.

ART.16-CONVOCAZIONE

Art.14Convocazione.

L'Assemblea deve essere convocata in Porto Rotondo o comunque nel territorio italiano.

L'Assemblea deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione mediante avviso individuale da inviarsi ai Consorziati a mezzo lettera raccomandata o altra modalità legale spedita almeno venti giorni prima della data fissata per l'adunanza.

L'Assemblea deve essere convocata almeno una volta all'anno, entro il trenta giugno per l'esame e l'approvazione del rendiconto relativo all'esercizio precedente, e per l'esame e l'approvazione del preventivo dell'esercizio in corso o di quello successivo.

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità ovvero quando ne è fatta domanda da almeno cinquanta Consorziati che indichino gli argomenti da discutere. Qualora il Consiglio di Amministrazione non provveda, trascorsi trenta giorni dalla richiesta, la convocazione può essere fatta dai consorziati richiedenti.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'Assemblea nonché l'enunciazione degli argomenti posti all'ordine del giorno.

La seconda convocazione deve avvenire almeno il giorno dopo.

L'Assemblea deve essere convocata in Porto Rotondo o comunque nel territorio italiano.

L'Assemblea deve essere convocata dal Consiglio di Amministrazione mediante avviso individuale, da inviarsi ai Consorziati a mezzo lettera raccomandata o altra modalità legale anche telematica, spedita almeno venti giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Nella suddetta convocazione può essere ammesso il diritto di voto telematico, se deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea deve essere convocata:

1. annualmente - entro sei mesi dalla data di chiusura dell'esercizio contabile
- per l'esame e l'approvazione del rendiconto relativo all'esercizio dell'anno precedente a quello in corso;

2. entro il mese di novembre di ogni anno per l'esame e l'approvazione del preventivo di spesa dell'esercizio successivo.

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione con indicazione dell'Odg ogni qualvolta ne ravvisi l'opportunità, ovvero quando richiesta da non meno di cento consorziati che rappresentino almeno il 7% del totale dei voti consortili accertati al 31 dicembre dell'anno precedente.

Qualora il Consiglio di Amministrazione non provveda, trascorsi trenta giorni dalla richiesta, la convocazione può essere fatta dai Consorziati richiedenti con le stesse modalità indicate nel presente articolo.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'Assemblea, nonché l'enunciazione dell'ordine del giorno.

La seconda convocazione deve avvenire entro il giorno seguente.

L'elenco dei Consorziati è depositato negli uffici del Consorzio ed è a disposizione unicamente dei Consorziati al solo scopo della consultazione, nel rispetto della Legge sulla Privacy.

ART.17- FUNZIONAMENTO E VERBALIZZAZIONE

Art.15 Funzionamento e verbalizzazione.

L'Assemblea provvede a nominare tra gli intervenuti un Presidente, un Segretario e, ove opportuno, due scrutatori.

Per ogni Assemblea deve essere redatto un Verbale, trascritto su un libro tenuto a norma di legge. Nel Verbale devono essere indicati i nomi dei Consorziati presenti all'Assemblea, personalmente o per delega, e debbono essere riportate le deliberazioni.

Di ogni Verbale deve inviarsi copia ai Consorziati entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea.

Prima dell'inizio dell'Assemblea, una Commissione composta da un funzionario appartenente alla struttura e da due Consorziati indicati dal Consiglio di Amministrazione, verifica la regolarità delle deleghe.

L'Assemblea provvede a nominare tra gli intervenuti, sulla base dei voti rappresentati, un Presidente, un Segretario e, ove opportuno, due scrutatori. Per ogni Assemblea deve essere redatto un verbale, trascritto su un libro tenuto a norma di legge.

Nel verbale devono essere indicati:

1. i nomi dei Consorziati presenti all'Assemblea, personalmente o per delega;
2. l'elenco dei delegati, con indicati i nomi dei singoli deleganti ed il loro numero di voti;
3. riportare testualmente le deliberazioni adottate dall'assemblea;

Di ogni verbale deve inviarsi copia ai Consorziati entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea.

ART.18 -DIRITTO DI VOTO E RAPPRESENTANZA

Art.16Diritto di voto e rappresentanza.

Ogni Consorziato ha diritto di voto in Assemblea, secondo i voti ad esso attribuiti in base ai criteri previsti dall'articolo diciotto.

Il presidente dell'Assemblea verifica la regolarità della convocazione, il diritto di intervento ed il numero dei voti spettante ad ogni Consorziato.

Il Consorziato può farsi rappresentare da altra persona, anche non consorziata, mediante rilascio di delega scritta, presentata dal rappresentante al Segretario o inviata alla sede del Consorzio

anche in via fax o telematica.

I componenti del Consiglio di Amministrazione e i membri del Collegio Sindacale assistono all'Assemblea, senza diritto di voto, qualora non siano Consorziati o rappresentanti degli stessi.

Ogni Consorziato, così come identificato all'art. 2, ha diritto di voto in Assemblea, secondo i voti ad esso attribuiti in base ai criteri indicati all'art. 19.

Per i titolari di quote di Multiproprietà, la partecipazione all'Assemblea e l'espressione del voto nella stessa è demandata al rappresentante designato fra gli stessi comproprietari in applicazione dell'art. 67 disp. Att. Cc., se non diversamente indicato nei rispettivi regolamenti.

Il nominativo del predetto rappresentante dovrà essere comunicato al Consorzio entro 10 giorni dalla sua nomina e comunque prima della data di fissazione della prima convocazione dell'assemblea.

Ogni delegato può esprimere un totale di voti non superiore al 10% della totalità dei voti Consortili.

Non possono esercitare il diritto di voto i Consorziati - personalmente o per delega - che, al decimo giorno precedente l'Assemblea, risultino non in regola con i pagamenti degli oneri consortili relativi all'esercizio precedente.

Il Presidente dell'Assemblea verifica la regolarità della convocazione, il diritto d'intervento ed il numero dei voti spettante ad ogni Consorziato.

Il Consorziato può farsi rappresentare da altra persona, anche non consorziata, mediante rilascio di delega scritta in calce all'ordine del giorno dell'Assemblea, indicando la data, il nominativo del delegato e apponendo la firma.

La delega va inviata al Consorzio o anche presentata in via preliminare prima dell'inizio dei lavori.

Al fine di consentire la più ampia partecipazione dei Consorziati alla votazione, sia in sede di Assemblea Ordinaria che Straordinaria, il Consorzio potrà dotarsi delle attrezzature e soluzioni informatiche più opportune e garantiste per consentire l'espressione del voto per via telematica il cui utilizzo avrà luogo come indicato all'art.22.

I componenti del Consiglio di Amministrazione e i membri del Collegio Sindacale presenti all'Assemblea per l'approvazione del bilancio di esercizio o del bilancio preventivo, possono votare esprimendo solamente i propri voti se Consorziati e non possono essere portatori di deleghe.

ART.19-POTERI

Art.17Poteri.

L'Assemblea delibera:

A) **In sede ordinaria:**

- 1) *l'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
- 2) *l'elezione dei membri del Collegio Sindacale;*
- 3) *l'approvazione del rendiconto consuntivo annuale di gestione;*
- 4) *l'approvazione del bilancio preventivo annuale per lo svolgimento dei compiti e la gestione dei servizi;*
- 5) *sulle questioni sottoposte dal Consiglio di Amministrazione o su quant'altro non espressamente demandato al Consiglio di Amministrazione*
- 6) *sulla ammissione di nuovi Consorziati la cui unità immobiliare rientra nel territorio del Comprensorio.*

B) In sede straordinaria:

- 1) sulle modifiche dello Statuto;
- 2) sulla ammissione di nuovi Consorziati la cui unità immobiliare non rientra nel territorio del Comprensorio;
- 3) sullo scioglimento, sulla liquidazione e sulla proroga della durata del Consorzio;
- 4) sulla devoluzione dei compiti elencati all'art. 3.

L'Assemblea delibera:

1. In sede ordinaria:

- a. l'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
- b. l'eventuale elezione dei membri del Collegio Sindacale;
- c. la nomina eventuale di Presidente e/o vice Presidente onorari;
- d. l'approvazione del rendiconto consuntivo annuale di gestione;
- e. l'approvazione del bilancio preventivo annuale per lo svolgimento dei compiti e la gestione dei servizi;
- f. l'acquisto, accettazione e devoluzione di donazioni di beni immobili.
- g. la ratifica dei Consiglieri nominati dai restanti Consiglieri nell'ipotesi prevista all'art. 24;
- h. l'elezione del Presidente dell'eventuale Collegio Sindacale;
- i. in assenza del Collegio Sindacale, la scelta della primaria società di certificazione di bilancio a cui attribuire i compiti del Collegio Sindacale stesso.

2. In sede straordinaria:

- a. sulle modifiche dello Statuto;
- b. sullo scioglimento, sulla liquidazione e sulla proroga della durata del Consorzio;
- c. sull'estensione ad altri comprensori confinanti proprietari di lotti o di unità immobiliari, non rientranti nel territorio del Comprensorio di Porto Rotondo;
- d. sulla devoluzione delle funzioni non frazionabili di cui all'art. 5;
- e. sull'approvazione del parere vincolante di cui al successivo art. 32~~1~~;
- f. sulla devoluzione/cessazione e/o nuovi compiti con valori connessi (attività o costi di gestione annuali) superiori a 1,5 milioni di euro;
- g. sulla fusione con un altro Consorzio;
- h. in caso di scioglimento del Consorzio, sui criteri per la ripartizione tra i Consorziati dell'avanzo di gestione e di ogni altra modalità per la liquidazione;
- i. in caso di scioglimento del Consorzio, sulla nomina dei liquidatori, dei loro compensi e dei poteri a questi assegnati.

ART.20-QUANTIFICAZIONE DEI VOTI

Art.18*Quantificazione dei voti.*

I voti complessivi di tutti i Consorziati aventi diritto alle Assemblee verranno determinati sommando i voti attribuiti a ciascuno dei Consorziati, con l'adozione dei seguenti criteri e avendo riguardo alla situazione degli stabili accertata alla data del 31 dicembre dell'anno precedente. Ad ogni Consorzio verranno attribuiti:

	DESCRIZIONE	VOTI	
A	peri terreni non ancora edificati	1	per mq.
B	peri terreni di pertinenza alle ville, nonché alle aree destinate a zona verde non edificabile e a tutte le superfici destinate a servizi pubblici	0	per mq.
C	peri terrazzi, portici, tettoie di pertinenza a ville, appartamenti, alberghi, ristoranti, bar, negozi	45	per mq.
D	perla superficie abitabile delle ville	74	per mq.
E	perla superficie abitabile degli appartamenti	90	per mq.
F	perla superficie abitabile degli alberghi	90	per mq.
G	perla superficie abitabile dei negozi e dei ristoranti	135	per mq.

I voti complessivi di tutti i Consorziati aventi diritto alle Assemblee sono determinati sommando i voti attribuiti a ciascuno dei Consorziati, con l'adozione dei seguenti criteri e avendo riguardo alla situazione degli stabili accertata alla data del 31 dicembre dell'anno precedente.

I voti attribuiti a ciascuna unità immobiliare sono definiti in relazione alla superficie lorda. Per superficie lorda s'intende la superficie descritta dal perimetro esterno di ciascuno dei piani del fabbricato entro o fuori terra, ivi compresi i soppalchi ed i sottotetti.

Sono esclusi i vani tecnici e/o accessori come centrali termiche, sottoscala, ecc., fintanto che rimane la destinazione d'uso originale.

Nel calcolo delle superfici, s'intendono inoltre comprese le verande, le coperture piane accessibili, sia del tipo coperto che scoperto.

Ad ogni Consorzio verranno attribuiti:

	DESCRIZIONE	VOTI	
A	Per i lotti di terreno ineditati, le autorimesse, per le concessioni demaniali e gli specchi acquei;	1	per mq
B	Per i terreni di pertinenza alle ville, agli appartamenti, e alle attività commerciali in genere.	0	per mq.
C	Per i terrazzi, portici, tettoie di pertinenza a ville, appartamenti, alberghi, ristoranti, bar, negozi e attività commerciali in genere.	45	per mq.
D	Per la superficie lorda delle ville unifamiliari e plurifamiliari fino ad un massimo di quattro unità.	80	per mq.
E	Per la superficie lorda degli appartamenti privi di aree ad uso e godimento collettivo.	85	per mq.

F	Per la superficie lorda degli appartamenti con aree ad uso e godimento collettivo.	90	per mq.
E	Per la superficie lorda degli alberghi, dei negozi, dei bar, dei ristoranti, degli uffici e delle attività commerciali in genere.	100	per mq.

ART.21-VERIFICA

Art.19Verifica.

Prima di ogni Assemblea, tenuto conto delle costruzioni realizzate e delle modifiche verificatesi nella consistenza, destinazione e titolarità degli immobili consorziati, sulla base della situazione accertata al trentuno dicembre dell'anno precedente, il Consorzio aggiorna la tabella dei voti individuali e complessivi.

La tabella resta depositata presso la sede nei venti giorni precedenti l'Assemblea e ogni Consorzio può prenderne visione, facendo pervenire al Consiglio di Amministrazione osservazioni al riguardo.

il Consorzio aggiorna la tabella dei voti individuali e complessivi prima di ogni Assemblea, tenuto conto delle costruzioni realizzate e delle modifiche verificatesi nella consistenza, destinazione e titolarità degli immobili Consorzati, sulla base della situazione accertata al trentuno dicembre dell'anno precedente, .

La tabella resta depositata presso la sede nei venti giorni precedenti l'Assemblea e ogni Consorzio può prenderne visione, facendo pervenire al Consiglio di Amministrazione eventuali osservazioni al riguardo.

Il Consorzio che ritenesse errate le misure delle superfici e il conseguente conteggio dei voti riferiti al suo immobile o unità immobiliare, potrà richiederne la verifica per iscritto indirizzata all'Ufficio Tecnico del Consorzio, fornendo una planimetria in scala e la visura catastale. R

L'Ufficio Tecnico del Consorzio provvederà in contraddittorio, anche a seguito di sopralluogo, al fine di verificare la rispondenza di quanto trasmesso e contestato e, sentito il parere della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo, procederà a rettificare eventualmente i dati. R

ART.22-VALIDITÀ

Art.20Validità.

L'Assemblea Ordinaria è validamente costituita in prima convocazione quando siano rappresentati almeno la metà più uno dei voti complessivi stabiliti secondo i criteri dell'articolo diciotto.

L'Assemblea Ordinaria è validamente costituita in seconda convocazione qualunque sia il numero dei voti rappresentati.

Le deliberazioni vengono adottate a maggioranza semplice di voti.

L'Assemblea Straordinaria è validamente costituita, sia in prima che in seconda convocazione, quando siano rappresentati almeno la metà più uno dei voti complessivi stabiliti secondo i criteri dell'articolo diciotto.

Le deliberazioni vengono adottate a maggioranza semplice dei voti pari ad almeno 1/3 del totale dei voti spettanti a tutti i Consorzati.

L'Assemblea Ordinaria è validamente costituita quando siano rappresentati almeno la metà più uno dei voti complessivi stabiliti secondo i criteri dell'art. 20.

L'Assemblea Ordinaria è validamente costituita in seconda convocazione

qualunque sia il numero dei voti rappresentati.

Le deliberazioni vengono adottate a maggioranza semplice di voti.

L'Assemblea Straordinaria è validamente costituita, sia in prima che in seconda convocazione, quando siano rappresentati almeno il 50% più uno dei voti complessivi stabiliti secondo i criteri dell'art. 20.

Le deliberazioni vengono adottate a maggioranza semplice dei voti pari ad almeno la metà più uno del totale dei voti complessiva spettanti a tutti i Consorziati.

TITOLO IV **AMMINISTRAZIONE**

ART. 23 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Art.21 Consiglio di Amministrazione.

L'amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da dieci a quindici membri, eletti dall'Assemblea per un periodo di tre esercizi annuali.

Gli eletti non possono ricoprire la carica per più di tre mandati consecutivi.

Per l'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione ogni Consorziato, votante in proprio o per delega, può esprimere preferenze in una misura non superiore ai due terzi dei Consiglieri da eleggere.

Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri:

- 1) il Presidente;
- 2) il Vice Presidente;
- 3) il Consigliere Delegato;
- 4) il Comitato Esecutivo.

Le attribuzioni, le facoltà e le indennità sono conferite a ciascuna carica all'atto della nomina da parte del Consiglio di Amministrazione.

L'amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione composto da nove membri, eletti dall'Assemblea per un periodo di quattro esercizi annuali. Gli eletti non possono ricoprire la carica di consigliere per più di due mandati consecutivi.

Per l'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione ogni Consorziato, votante in proprio o per delega, a prescindere dai voti che rappresenta, può esprimere preferenze in una misura non superiore a cinque dei consiglieri da eleggere.

Il Consiglio di Amministrazione elegge fra i suoi membri:

- a. il Presidente;
- b. il Consigliere Delegato.

Non può essere eletto in Consiglio di Amministrazione:

1. il Consorziato che abbia in corso una lite civile penale o amministrativa di qualsiasi genere con il Consorzio;
2. chiunque abbia riportato una condanna definitiva;
3. il Consorziato o il Delegato dello stesso che abbia una situazione di morosità rilevata alla fine dell'anno precedente e relativa a uno o più anni, anche nel caso in cui sia stato concordato un piano di rientro superiore ai 12 mesi;
4. chiunque faccia parte, a qualunque titolo e livello, di enti pubblici o privati in palese o possibile conflitto di interessi.

La carica di Consigliere di Amministrazione è incompatibile con eventuali cariche onorarie attribuite dal Consorzio stesso.

ART. 24 - DECADENZA E SOSTITUZIONE DEI CONSIGLIERI

Art.22 Decadenza e sostituzione dei Consiglieri.

Il Consigliere che non partecipi, salvo comprovati e legittimi impedimenti, a tre adunanze consecutive del Consiglio di Amministrazione è dichiarato decaduto e sostituito con le modalità indicate nel comma successivo.

Se nel corso di un esercizio vengono a mancare, per qualsiasi motivo, uno o più Consiglieri, i restanti Consiglieri provvedono a sostituirli per cooptazione. I Consiglieri così nominati restano incaricati sino alla ratifica da parte della prima Assemblea Ordinaria dei Consorziati.

Se viene meno per morte, recesso o decadenza la maggioranza dei Consiglieri in carica deve essere immediatamente convocata l'Assemblea, a cura dei Consiglieri superstiti o del Consorziato più diligente, affinché si provveda al rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

I Consiglieri superstiti rimangono in carica fino all'Assemblea che provvede al rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Il Consigliere che non partecipi, salvo comprovati e legittimi impedimenti, a tre adunanze consecutive del Consiglio di Amministrazione è dichiarato decaduto e sostituito con le modalità indicate nel comma successivo.

Se nel corso di un esercizio vengono a mancare, per qualsiasi motivo, uno o più Consiglieri, i rimanenti Consiglieri provvedono a sostituirli con i primi dei non eletti.

La nomina dei Consiglieri nominati in sostituzione è ratificata da parte della prima Assemblea Ordinaria dei Consorziati.

Nel caso in cui un Consigliere nel corso del suo mandato si dovesse trovare in una delle ipotesi di cui all'art. 23, il Consiglio procederà alla contestazione della causa di incompatibilità che dovrà essere rimossa dal Consigliere nel termine perentorio fissato dal Consiglio altrimenti decadrà dall'incarico e si procederà alla sostituzione mediante cooptazione con il primo dei non eletti.

Se viene meno per morte, recesso o decadenza la maggioranza dei Consiglieri in carica deve essere immediatamente convocata l'Assemblea, a cura dei Consiglieri rimanenti o del Consorziato più diligente, affinché si provveda al rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

I Consiglieri che residuano ricoprono la carica fino all'Assemblea che provvede al rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

ART. 25 - COMPENSO E RIMBORSO DEI CONSIGLIERI

Art. 23 Cauzioni, compenso e rimborso dei Consiglieri.

I Consiglieri non devono prestare alcuna cauzione.

I Consiglieri possono ottenere un compenso, stabilito dal CdA, per particolari mansioni a loro conferite.

Ai Consiglieri spettano il rimborso di tutte le spese sostenute per l'espletamento del mandato.

I Consiglieri per l'espletamento del loro mandato:

- 1) non hanno diritto ad alcun compenso o indennità comunque denominata;
- 2) hanno diritto al rimborso di tutte le spese sostenute e giustificate per l'espletamento del loro mandato.

ART. 26 - CONVOCAZIONE E COSTITUZIONE DEL CONSIGLIO DI

AMMINISTRAZIONE

Art.24 Convocazione e costituzione del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione è convocato almeno quattro volte all'anno dal Presidente, di sua iniziativa o a richiesta della maggioranza dei Consiglieri in carica.

Il Consiglio di Amministrazione è sempre convocato, almeno trenta giorni prima dell'Assemblea, per la redazione annuale del bilancio preventivo, del rendiconto e delle relazioni allegate.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce presso la sede del Consorzio o dove sia stabilito all'atto della convocazione, che deve essere inviata a ciascun membro con un preavviso di almeno sette giorni per lettera raccomandata o telegramma o fax o posta elettronica e deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione e riportare l'ordine del giorno.

Sono comunque valide, in assenza di convocazione, le riunioni cui partecipino tutti i Consiglieri in carica.

Il Consiglio di Amministrazione è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei Consiglieri intervenuti. A parità di voti è determinante il voto del Presidente.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione devono essere trascritte in apposito libro, firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione e tenuto a norma di legge.

Il Consiglio di Amministrazione è convocato almeno quattro volte all'anno dal Presidente, di sua iniziativa o dalla maggioranza dei Consiglieri in carica.

Il Consiglio di Amministrazione è sempre convocato, almeno trenta giorni prima dell'Assemblea, per la redazione annuale del bilancio preventivo, del rendiconto e delle relazioni allegate.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce presso la sede del Consorzio o dove sia stabilito all'atto della convocazione, che deve essere inviata a ciascun membro con un preavviso di almeno sette giorni per lettera raccomandata, telegramma, fax o posta elettronica certificata e deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione e riportare l'ordine del giorno.

Sono comunque valide, in assenza di convocazione, le riunioni cui partecipino tutti i Consiglieri in carica.

Il Consiglio di Amministrazione è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei Consiglieri intervenuti. I Consiglieri possono partecipare alle riunioni del Consiglio in video o audio conferenza.

A parità di voti è determinante il voto del Presidente.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione devono essere trascritte in apposito libro, firmato dal Presidente e dal Segretario della riunione e tenuto a norma di legge.

I titolari di cariche onorarie possono partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione soltanto se invitati dal Consiglio di Amministrazione e senza diritto di voto.

ART. 27 -DOVERI E POTERI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Art.25 Doveri e poteri del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione è investito di tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio, nei limiti dei preventivi di spesa approvati dall'Assemblea:

il Consiglio di Amministrazione deve:

- 1) nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- 2) redigere e sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, con le modalità ed i termini fissati

- dallo Statuto, un bilancio annuale di previsione ed un rendiconto annuale consuntivo di gestione, unitamente ad una relazione sull'andamento del Consorzio;
- 3) *attuare i compiti e gestire i servizi indicati nell'articolo 5 dello Statuto;*
 - 4) *effettuare tra i Consorziati la ripartizione delle spese approvate;*
 - 5) *dare esecuzione alle delibere adottate dall'Assemblea;*
 - 6) *deliberare le assunzioni e il licenziamento del personale del Consorzio;*
 - 7) *approvare la struttura organizzativa del Consorzio ed i ruoli.*

Il Consiglio di Amministrazione può:

- 1) *nominare il Consigliere Delegato attribuendogli i poteri;*
- 2) *nominare il Vice Presidente;*
- 3) *nominare i membri del Comitato Esecutivo;*
- 4) *nominare il Direttore;*
- 5) *nominare i membri della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo;*
- 6) *deliberare l'apertura di conti correnti presso Istituti di credito o simili;*
- 7) *deliberare l'esecuzione di operazioni bancarie di ogni tipo;*
- 8) *prendere decisioni riguardanti la salvaguardia dell'ambiente e l'inquinamento;*
- 9) *elaborare direttive che regolino il ruolo ed il funzionamento della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo;*
- 10) *deliberare contributi a favore delle attività che concorrano a garantire lo sviluppo, i servizi e l'immagine del Consorzio di Porto Rotondo;*
- 11) *conferire deleghe agli organi sociali con i limiti del presente Statuto.*

Il Consiglio di Amministrazione è investito di tutti i poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio, nei limiti dei preventivi di spesa approvati dall'Assemblea ordinaria.

Il Consiglio di Amministrazione deve:

1. *nominare il Presidente del Consiglio di Amministrazione;*
2. *elaborare - entro i primi sei mesi dall'insediamento - un programma di indirizzo delle attività per la durata del mandato;*
3. *redigere e sottoporre all'approvazione dell'Assemblea ordinaria, con le modalità ed i termini fissati dallo Statuto, un bilancio annuale di previsione ed un rendiconto annuale consuntivo di gestione, unitamente ad una relazione sull'andamento del Consorzio;*
4. *attuare i compiti e gestire i servizi indicati nell'art. 5 dello Statuto;*
5. *effettuare tra i Consorziati la ripartizione delle spese approvate;*
6. *dare esecuzione alle delibere adottate dall'Assemblea ordinaria e straordinaria;*
7. *deliberare le assunzioni e il licenziamento del personale del Consorzio;*
8. *approvare la struttura organizzativa del Consorzio ed i ruoli;*
9. *decidere in merito alla tutela giudiziaria dei diritti e degli interessi legittimi di rilevanza consortile e degli obblighi previsti con la partecipazione al consorzio;*
10. *procedere con le comunicazioni in ogni caso all'Assemblea ordinaria per la cosiddetta presa d'atto per operazioni di valore non superiore agli 800.000,00 (ottocentomila) euro, valore oltre il quale la decisione spetta all'assemblea straordinaria.*

Il Consiglio di Amministrazione può:

1. *nominare il Presidente onorario;*
2. *nominare il Consigliere Delegato attribuendogli i poteri;*
3. *nominare il Vice Presidente nei limiti della delega dei compiti conferiti;*

4. nominare il Direttore Generale e/o il Segretario Generale;
5. nominare i membri della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo;
6. deliberare l'apertura di conti correnti presso Istituti di credito o simili;
7. deliberare l'esecuzione di operazioni economico/finanziarie di ogni tipo, nei limiti della delega dei compiti conferiti;
8. prendere decisioni riguardanti la salvaguardia dell'ambiente naturale e costruito;
9. elaborare direttive che regolino il ruolo ed il funzionamento della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo;
10. deliberare contributi a favore delle attività che concorrano a garantire lo sviluppo, i servizi e l'immagine del Comprensorio di Porto Rotondo;
11. conferire deleghe agli organi sociali con i limiti del presente Statuto;
12. deliberare in merito all'ammissione del voto elettronico dei Consorziati;
13. prevedere impegni finanziari fino ad un massimo di 6 anni e comunque non oltre due gestioni;
14. deliberare l'applicazione della penale di cui agli artt. 8 e 12;
15. deliberare l'applicazione della penale di cui all'art. 32;
16. nominare un componente presso Enti e Istituzioni che lo richiedano, in ambito culturale, artistico e sociale in base agli interessi e finalità del Consorzio.
17. Deliberare di costituire commissioni di studio tematiche senza maggiori oneri per il consorzio;

ART. 28 - PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA LEGALE

Art.26 Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentanza legale.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresenta il Consorzio davanti alla legge.

La firma, la rappresentanza legale e processuale del Consorzio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresenta il Consorzio.

La rappresentanza legale e processuale del Consorzio spettano al Presidente del Consiglio di Amministrazione – che può delegare –, previa autorizzazione del CdA.

ART. 29 COLLEGIO SINDACALE

Art.27 Collegio Sindacale.

E' facoltà dell'Assemblea nominare il Collegio Sindacale, composto da tre membri effettivi e due supplenti.

L'Assemblea nomina il Presidente e fissa la remunerazione dei membri del Collegio Sindacale per l'intero periodo di durata del loro ufficio che non può essere superiore a tre esercizi.

Il Collegio Sindacale deve:

- 1) *controllare l'amministrazione del Consorzio;*
- 2) *vigilare sull'osservanza della legge e dello Statuto;*
- 3) *accertare la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili.*

Il Collegio Sindacale può chiedere al Consiglio di Amministrazione notizie sull'andamento delle iniziative consortili e su determinati operazioni. L'Assemblea può, in assenza del Collegio Sindacale, deliberare che i compiti indicati siano svolti da primaria società di certificazione di bilancio.

E' facoltà dell'Assemblea nominare il Collegio Sindacale, composto da tre membri effettivi e due supplenti.

L'Assemblea nomina il Presidente e fissa la remunerazione dei membri del Collegio Sindacale per l'intero periodo di durata del loro ufficio che non può essere superiore a due esercizi.

Il Collegio Sindacale deve:

- 1) vigilare sull'osservanza della legge in generale e dello Statuto;
- 2) verificare la coerenza delle spese e impegni assunti con le previsioni e approvazioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione;
- 3) accertare la regolare tenuta della contabilità e la corrispondenza del bilancio alle risultanze dei libri e delle scritture contabili.

Il Collegio Sindacale può chiedere al Consiglio di Amministrazione notizie sull'andamento delle iniziative consortili e su qualunque operazione messa in essere dal Consiglio di Amministrazione, dalla Commissione Tecnica di Indirizzo, dalla Struttura.

L'Assemblea può, in assenza del Collegio Sindacale, deliberare che i compiti indicati siano svolti da primaria società di certificazione di bilanci.

ART.310 - COMMISSIONE TECNICA DI INDIRIZZO E CONTROLLO (C.T.I.C.)

Art.30 Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo (C.T.I.C.).

La Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo è composta da tre membri ed ha i seguenti compiti:

- 1) *elaborare indirizzi urbanistici, architettonici per la tutela estetica ed ambientale del Comprensorio del Consorzio, in coerenza con le statuizioni del Regolamento Edilizio Comunale;*
- 2) *Esaminare le richieste di realizzazione di opere, di manufatti e di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione che comportino:*
 - *modifiche ai prospetti e la sagoma esterna degli immobili edificati e da edificare nel territorio del Comprensorio;*
 - *necessità di potenziamento delle infrastrutture consortili esistenti.*

Il Consiglio di Amministrazione nomina il Presidente e fissa gli eventuali compensi dei membri della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo per l'intero periodo di durata del loro ufficio che non può essere superiore a tre esercizi.

I membri della C.T.I.C. decadono alla scadenza del mandato del Consiglio che li ha eletti.

La Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo riferisce al Consiglio di Amministrazione sui provvedimenti da adottare a carico dei Consorziati.

La Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo è composta da tre membri nominati dal Consiglio di Amministrazione che indica il Presidente e fissa gli eventuali compensi, individuati tra persone di provata e adeguata qualificazione professionale.

Rimangono in carica per il periodo di mandato di quattro anni, decadono comunque alla scadenza del mandato del Consiglio che li ha eletti e tale mandato non può essere superiore a due esercizi.

Non possono essere nominati appartenenti ad Enti Pubblici o privati e chiunque sia in palese o possibile conflitto di interessi.

Compiti della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo:

- 1) elaborare indirizzi urbanistici, architettonici, per la tutela estetica e ambientale del Comprensorio del Consorzio, in coerenza con le statuizioni del Regolamento Edilizio Comunale, dello Statuto e del Regolamento consortili e comunque secondo le norme vigenti in materia;
- 2) esaminare le richieste di realizzazione di opere, di manufatti e di lavori di manutenzione che comportino:
 - a. modifiche ai prospetti e alla sagoma esterna degli immobili edificati e da edificare nel territorio del Comprensorio;
 - b. necessità di sviluppo e potenziamento per garantire una maggiore efficienza delle infrastrutture consortili esistenti.
- ~~3)~~ esprimere pareri obbligatorio circa i progetti di sviluppo del Consorzio.

~~4)3)~~

La Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo riferisce al Consiglio di Amministrazione sui provvedimenti motivati da adottare a carico dei Consorziati.

ART. 31 – PARERE VINCOLANTE SUI PROGETTI DI INIZIATIVA URBANISTICA DEL SINGOLO CONSORZIATO

E' fatto obbligo a ciascun Consorzio di richiedere il parere preventivo alla Commissione Tecnica e Controllo per ogni iniziativa urbanistica che volesse realizzare.

Decorso inutilmente 60 giorni dalla ricezione di richiesta parere senza che la Commissione abbia risposto, il progetto si intenderà approvato.

Il parere rilasciato dalla Commissione sul progetto richiesto è vincolante per il Consorzio che non potrà discostarsi dalle previsioni in esso contenute.

La violazione delle prescrizioni contenute nel parere comporta il pagamento di una penale fino ad un massimo del 50% del valore di mercato dell'opera stessa accertato con apposita perizia estimativa, previa delibera motivata del Consiglio di Amministrazione, che, accertata la violazione, tramite apposita istruttoria, intimerà al trasgressore di procedere al pagamento della penale nel termine di 90 giorni dalla comunicazione, con l'avvertimento che, in caso di mancata spontanea esecuzione, si procederà coattivamente nelle forme previste dalla legge.

In via cautelare, il Consiglio di Amministrazione, con delibera, potrà altresì adottare la sospensione di erogazioni dei servizi al Consorzio inadempiente per un periodo di tempo determinato.

TITOLO V
RENDICONTO E PREVENTIVO ANNUALE

ART. 32 - ESERCIZIO SOCIALE

*Art. 31 **Esercizio Sociale.***

L'esercizio sociale ha inizio il primo gennaio e termina il trentuno dicembre di ogni anno.

Entro trenta giorni dalla data fissata per la prima convocazione dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione procede alla redazione del rendiconto della gestione dell'anno precedente, alla formazione del bilancio preventivo per l'esercizio in corso e alla compilazione di una relazione a commento dei bilanci suddetti.

Il rendiconto è accompagnato da una relazione del Collegio Sindacale o della società di revisione se operativa.

I documenti giustificativi delle spese devono essere tenuti presso la sede del Consorzio a disposizione dei Consorziati che volessero prenderne visione almeno dieci giorni prima della data fissata per la prima convocazione dell'Assemblea.

L'esercizio sociale ha inizio il primo gennaio e termina il trentuno dicembre di ogni anno.

In applicazione di quanto previsto all'art. 16, comma 4 , n. 1, entro trenta giorni dalla data fissata per la prima convocazione dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione procede alla redazione del Rendiconto della gestione dell'anno precedente, e alla compilazione di una relazione a commento.

Il rendiconto è accompagnato da una relazione del Collegio Sindacale o della società di revisione se operativa.

I documenti giustificativi delle spese devono essere tenuti presso la sede del Consorzio a disposizione dei Consorziati che volessero prenderne visione, almeno 10 giorni prima della data fissata per la prima convocazione dell'Assemblea.

In applicazione di quanto previsto dall'art. 16, comma 4, n. 2, entro trenta giorni dalla data della prima convocazione dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione provvede alla elaborazione del Bilancio di previsione per l'anno successivo a quello in corso, con indicazione puntuale degli impegni previsti sia in termini di contenuto e scopo che di riflesso economico.

TITOLO VI **SCIoglimento E LIQUIDAZIONE**

ART. 33 - SCIoglimento – LIQUIDATORI

Art.32 **Scioglimento - Liquidatori.**

Addivenendo per qualsiasi motivo o causa allo scioglimento del Consorzio, l'Assemblea stabilisce i criteri per la ripartizione tra i Consorziati dell'avanzo di gestione ed ogni altra modalità per la liquidazione, nominando uno o più liquidatori, fissandone i poteri e la retribuzione.

In caso di scioglimento del Consorzio, l'Assemblea Straordinaria stabilisce altresì le modalità per la liquidazione, ivi compresi i criteri per la ripartizione tra i Consorziati dell'eventuale avanzo di gestione, nominando uno o più liquidatori e fissando i relativi poteri e la retribuzione.

La delibera relativa allo scioglimento anticipato del Consorzio ai sensi dell'art.4 e 2 del presente Statuto dovrà essere adottata con la maggioranza della metà più uno del totale dei voti spettanti a tutti i Consorziati.

ART. 34 --RINVIO AL REGOLAMENTO E AL CODICE CIVILE

Art.33 **Rinvio al Regolamento e al Codice Civile.**

Per l'interpretazione e l'applicazione delle norme statutarie si fa riferimento al Regolamento Consortile.

Per tutto quanto non previsto dal presente Statuto, si applicano per analogia le disposizioni del Codice Civile.

Per l'interpretazione e l'applicazione delle norme statutarie si fa riferimento al Regolamento Consortile.

Qualora l'Assemblea ordinaria dei Consorziati dovesse procedere alla modifica e/o all'aggiornamento del Regolamento consortile, quest'ultimo dovrà comunque essere coerente con le disposizioni contenute nel presente Statuto.

Per tutto quanto non previsto dal presente Statuto, si applicano per analogia le disposizioni del Codice Civile.

ART. 35 - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative all'applicazione e all'interpretazione del presente Statuto e del relativo Regolamento, il foro competente in via esclusiva è il Tribunale di Tempio Pausania.

Si allegano:

- A) planimetria del comprensorio entro cui si estende il Consorzio;
- B) nota relativa ai nominativi delle persone fisiche e giuridiche che hanno già aderito al Consorzio.