

Consorzio del Comprensorio di PortoRotondo



Statuto
e
Regolamento

Indice Generale

1) - Statuto	pag. 5
2) - Regolamento	pag. 22

Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo

Statuto

Indice

TITOLO I: COSTITUZIONE – COMPITI – ORGANI.

Art. 1. -	Denominazione e Territorio	pag. 8
Art. 2. -	Partecipazione e Trasferimento	pag. 8
Art. 3. -	Compiti	pag. 8
Art. 4. -	Organi	pag. 9
Art. 5. -	Sede e Durata	pag. 9

TITOLO II: CONSORZIATI E CONTRIBUTI.

Art. 6. -	Obblighi	pag. 10
Art. 7. -	Contributi e modalità di ripartizione	pag. 10
Art. 8. -	Versamento delle quote	pag. 10
Art. 9. -	Transito	pag. 10
Art. 10. -	Divieti	pag. 11
Art. 11. -	Adempimenti	pag. 11
Art. 12. -	Cantieri	pag. 11

TITOLO III: ASSEMBLEA DEI CONSORZIATI.

Art. 13. -	Assemblea	pag. 12
Art. 14. -	Convocazione	pag. 12
Art. 15. -	Funzionamento e Verbalizzazione	pag. 12
Art. 16. -	Diritto di voto e Rappresentanza	pag. 12
Art. 17. -	Poteri	pag. 13
Art. 18. -	Quantificazione dei voti	pag. 14
Art. 19. -	Verifica	pag. 14
Art. 20. -	Validità	pag. 14

TITOLO IV: AMMINISTRAZIONE.

Art. 21. -	Consiglio di Amministrazione	pag. 15
Art. 22. -	Decadenza e sostituzione dei consiglieri	pag. 15
Art. 23. -	Cauzioni, Compenso e Rimborso dei consiglieri	pag. 15
Art. 24. -	Convocazione e costituzione del Consiglio di Amministrazione	pag. 16
Art. 25. -	Doveri e poteri del Consiglio di Amministrazione	pag. 16
Art. 26. -	Presidente del Consiglio di Amministrazione e rappresentanza legale	pag. 17
Art. 27. -	Collegio Sindacale	pag. 17
Art. 28. -	Comitato Esecutivo	pag. 17
Art. 29. -	Il Direttore	pag. 18
Art. 30. -	Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo (C.T.I.C.)	pag. 18

TITOLO V: RENDICONTO E PREVENTIVO ANNUALE.

Art. 31. -	Esercizio Sociale	pag. 19
------------	-------------------------	---------

TITOLO VI: SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE.

Art. 32. -	Scioglimento – Liquidatori	pag. 20
Art. 33. -	Rinvio al Regolamento e al Codice Civile	pag. 20

TITOLO I

COSTITUZIONE – COMPITI – ORGANI

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 comprensorio si estende in Comune di Olbia, come risulta dalla planimetria allegata alla lettera "A".

Art. 2. Partecipazione e Trasferimento.

Partecipano al Consorzio tutti i soggetti proprietari di immobili nel comprensorio 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 Comprensorio 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 comprensori, proprietari di lotti o di unità immobiliari non rientranti nel territorio del comprensorio 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.

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 Portorotondo;
- 9) Tutela giudiziaria dei diritti, degli 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 Portorotondo.

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.

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.

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.

TITOLO II

CONSORZIATI E CONTRIBUTI

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.

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.

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.

Art. 9. **Transito.**

Sulle strade consortili del comprensorio 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 comprensorio, stabilendone preventivamente le modalità.

Art.10. Divieti.

E' fatto divieto a ciascun consorziato 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.

Art.11. Adempimenti.

Ciascun Consorziato 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.

Art.12. Cantieri.

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

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

TITOLO III

ASSEMBLEA DEI CONSORZIATI

Art.13. Assemblea.

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.

Art.14. Convocazione.

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.

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.

Art.16. Diritto 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.

Art.17. **Poteri.**

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.

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 la adozione dei seguenti criteri e avendo riguardo alla situazione degli stabili accertata alla data del 31 dicembre dell'anno precedente.

Ad ogni consorziato verranno attribuiti:

	DESCRIZIONE	VOTI
A	per i terreni non ancora edificati:	1 per mq.
B	per i 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	per i terrazzi, portici, tettoie di pertinenza a ville, appartamenti, alberghi, ristoranti, bar, negozi:	45 per mq.
D	per la superficie abitabile delle ville:	74 per mq.
E	per la superficie abitabile degli appartamenti:	90 per mq.
F	per la superficie abitabile degli alberghi:	90 per mq.
G	per la superficie abitabile dei negozi e dei ristoranti:	135 per mq.

Art.19. **Verifica.**

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 consorziato può prenderne visione, facendo pervenire al Consiglio di Amministrazione osservazioni al riguardo.

Art.20. **Validità.**

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 Consorziati.

TITOLO IV

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.

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 in carica 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.

Art.23. Cauzioni, Compenso e Rimborso dei consiglieri.

I consiglieri non devono prestare alcuna cauzione.

I consiglieri possono ottenere un compenso, stabilito dal Consiglio di Amministrazione, per particolari mansioni a loro conferite.

Ai consiglieri spetta il rimborso di tutte le spese sostenute per l'espletamento del mandato.

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.

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 tre 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 Vicepresidente;
- 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 comprensorio di Portorotondo.
- 11) Conferire deleghe agli organi sociali con i limiti del presente Statuto.

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.

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.

Art.28. Comitato Esecutivo.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare parte dei suoi poteri ad un Comitato Esecutivo composto da cinque membri di cui il Presidente del Consiglio di Amministrazione è componente di diritto e lo presiede.

I poteri delegati possono essere revocati o modificati in qualsiasi momento dal Consiglio di Amministrazione.

Per le deliberazioni del Comitato Esecutivo, a parità di voti, è determinante il voto del Presidente.

Le deliberazioni del Comitato Esecutivo devono essere trascritte in apposito libro, firmato dal Presidente e dal segretario, tenuto a norma di legge.

Art.29. Il Direttore.

Il Direttore deve:

- 1) Sovrintendere alla struttura del Consorzio, assicurandone l'efficiente funzionamento e organizzando i rapporti con i consorziati;
- 2) Partecipare alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e del Comitato Esecutivo del quale è segretario;
- 3) Dare esecuzione alle delibere dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione;
- 4) Esercitare le funzioni affidategli dal Consiglio di Amministrazione;
- 5) Vigilare sul rispetto delle direttive emesse dalla Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo, assicurandone la applicazione.

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 e 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.

TITOLO V

RENDICONTO E PREVENTIVO ANNUALE

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.

TITOLO VI

SCIoglimento E LIQUIDAZIONE

Art.32. **Scioglimento - Liquidatori.**

Addivenendosi 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.

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.

Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo

Regolamento

INDICE

Premessa	pag. 25
----------------	---------

PARTE PRIMA

Norme Generali	pag. 26
----------------------	---------

PARTE SECONDA

Norme Edilizie.

1) Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo. Urbanistica, decoro architettonico e arredo urbano. Estetica architettonica	pag. 29
2) Opere sottoposte a verifica.	pag. 29
3) Modalità di consegna dei progetti al Consorzio.	pag. 30
4) Comunicazioni inerenti le opere di manutenzione ordinaria.....	pag. 31
5) Volumi, altezze e distanze.	pag. 32
6) Sistemazioni esterne.	pag. 32
7) Cantieri: inizio e fine dei lavori.	pag. 32
8) Lavori durante l'alta stagione.	pag. 33
9) Facciate, muri di cinta, materiali e tinte. Rivestimenti con muratura in pietra	pag. 33
10) Canalizzazioni	pag. 34
11) Tetti e camini	pag. 34
12) Pavimentazioni esterne.	pag. 34
13) Illuminazione esterna.	pag. 34
14) Norme igieniche e di pulizia delle aree esterne al cantiere	pag. 35
15) Trasgressioni e panalità.	pag. 35
16) Scavi con uso di esplosivo.	pag. 35
17) Pubblicità e segnaletica.	pag. 36
18) Vegetazione	pag. 36
19) Aree a verde pubblico.	pag. 37
20) Aree giochi bambini.	pag. 37

PARTE TERZA

Norme idriche.

1) Il servizio idrico.	pag. 39
2) Fornitura.	pag. 39
3) Distribuzione.	pag. 39
4) Apparecchi di misurazione.	pag. 40
5) Manutenzione e verifiche.	pag. 41
6) Letture – Fatture – Pagamenti.	pag. 42

PARTE QUARTA

Norme fognarie.

1) Il servizio fognario, di depurazione e di distribuzione dell'acqua depurata.	pag. 44
2) Scarichi, fognature.	pag. 44
3) Condotte e impianti.	pag. 44
4) Conferimento delle acque fognarie.	pag. 44
5) Conferimento delle acque meteoriche.	pag. 45
6) Il servizio di autospurgo.	pag. 46
7) L'acqua depurata.	pag. 46

INDICE

8) Distribuzione dell'acqua depurata.	pag. 47
9) Costi ed oneri dell'acqua depurata.	pag. 48

PARTE QUINTA

Servizi ambientali, igiene e salvaguardia del territorio.

1) Disinfestazione e derattizzazione.	pag. 50
2) Regolamento del servizio di raccolta dei rifiuti urbani. Norme per la raccolta ed obblighi degli utenti	pag. 50
3) Obblighi di chi conduce animali domestici su aree pubbliche.	pag. 52
4) Pulizia delle aree esterne a pubblici esercizi.	pag. 53
5) Pulizia dei terreni non edificati.	pag. 53
6) Campeggi.	pag. 54
7) Antenne.	pag. 54
8) Sciorinamento di biancheria o altro.	pag. 54
9) Spazi liberi.	pag. 54
10) Misure antincendio.	pag. 55
11) Salvaguardia della quiete pubblica.	pag. 55

PARTE SESTA

Vigilanza

1) Servizio Vigilanza e di sorveglianza del territorio.	pag. 58
2) Compiti demandati alle Guardie Particolari Giurate.	pag. 58
3) Incendi all'interno del territorio del Consorzio.	pag. 59
4) Fermo momentaneo delle persone.	pag. 59
5) Oggetti smarriti.	pag. 60

APPENDICE

Integrazioni al Regolamento	pag. 61
Rispetto del Regolamento edilizio Comunale, di altri regolamenti e leggi.	pag. 61

CONSORZIO DEL COMPRENSORIO DI PORTO ROTONDO

REGOLAMENTO

Premessa.

Il presente Regolamento integra lo Statuto del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo; è stato redatto in base ai criteri generali e particolari che hanno ispirato la primaria urbanizzazione del Comprensorio e nel rispetto dello Statuto stesso, avendo particolare riguardo dei Regolamenti del Comune di Olbia ai quali si fa riferimento per quanto non espressamente previsto in questo documento.

Lo scopo principale è quello di porre regole certe nei rapporti tra gli stessi Consorziati, tra il Consorzio ed il Consorziato e nei relativi diritti e doveri con particolare riferimento a:

- 1) Norme generali.
- 2) Norme edilizie.
- 3) Norme idriche.
- 4) Norme Fognarie.
- 5) Norme ambientali, di igiene, di decoro e salvaguardia del Territorio.
- 6) Norme per i servizi di Vigilanza.

Questo Regolamento è un aggiornamento della precedente edizione approvato dall'Assemblea Straordinaria dei Consorziati l'11 novembre 2005 e recepisce i suggerimenti maturati in questi mesi di esperienza.

PARTE PRIMA

NORME GENERALI.

Le norme generali si riferiscono specificatamente a determinati articoli dello Statuto e ne danno un'interpretazione certa da far valere in maniera univoca.

- **ARTICOLO 14 - CONVOCAZIONE ASSEMBLEA**

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.

- **ARTICOLO 16 - DIRITTO DI VOTO**

Possono intervenire alle assemblee tutti i Consorziati che risultano iscritti negli elenchi alla data di convocazione dell'Assemblea stessa nei termini stabiliti dall'articolo 14 dello Statuto consortile e che non abbiano in corso con il Consorzio vertenze legali legate al recupero dei crediti.

- **ARTICOLO 18 - QUANTIFICAZIONE DEI VOTI¹**

I voti attribuiti a ciascuna unità immobiliare sono definiti in relazione alla superficie abitabile.

Per superficie abitabile si intende la superficie lorda 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, garage, vani per ricovero attrezzi, ripostigli, sottoscala, ecc, fintanto che rimane la destinazione d'uso originale.

Nel calcolo delle superfici si intendono inoltre comprese le verande, i solarium ed ogni altra pertinenza pavimentata direttamente contigua all'immobile. Qualora queste pertinenze coperte vengano chiuse, anche se con elementi amovibili che rappresentano di fatto una volumetria, saranno applicati i parametri relativi alla superficie abitabile dell'immobile cui il nuovo volume è dipendenza.

- **ARTICOLO 19 – VERIFICA DEI VOTI**

Il Consorziato che ritenesse errate le misure delle superfici e il conseguente conteggio dei voti riferiti alla sua unità immobiliare, potrà richiederne la verifica per iscritto indirizzata all'Ufficio Tecnico del Consorzio, fornendo una planimetria in scala dell'immobile. Qualora la verifica non abbia per l'interessato l'esito sperato o permangano ancora dubbi, potrà esserne richiesta una in contraddittorio, consentendo agli incaricati del Consorzio l'accesso all'immobile in questione. Parimenti gli Uffici Consortili, qualora lo ritengano opportuno al fine di accertare l'esatta caratura dell'immobile, potranno richiedere al Consorziato interessato tutti gli elementi utili allo scopo fino al sopralluogo se ritenuto necessario.

¹ Vedi Statuto versione 23/6/05

PARTE SECONDA

NORME EDILIZIE

- 1) **Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo. Urbanistica, decoro architettonico e arredo urbano. Estetica architettonica.**
- 2) **Opere sottoposte a verifica.**
- 3) **Modalità di consegna dei progetti al Consorzio.**
- 4) **Comunicazioni inerenti le opere di manutenzione ordinaria.**
- 5) **Volumi, altezze e distanze.**
- 6) **Sistemazioni esterne.**

Prescrizioni generali.

- 7) **Cantieri inizio e fine dei lavori.**
- 8) **Lavori durante l'alta stagione.**
- 9) **Facciate, muri di cinta, materiali e tinte. Rivestimenti con muratura in pietra.**
- 10) **Canalizzazioni.**
- 11) **Tetti e camini.**
- 12) **Pavimentazioni esterne.**
- 13) **Illuminazione esterna.**
- 14) **Norme igieniche e di pulizia delle aree esterne al cantiere.**
- 15) **Trasgressioni e penalità.**
- 16) **Scavi con uso di esplosivo.**
- 17) **Pubblicità e segnaletica.**
- 18) **Vegetazione.**
- 19) **Aree a verde pubblico**
- 20) **Aree giochi bambini**

1) Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo. Urbanistica, decoro architettonico e arredo urbano. Estetica architettonica.

Le norme che ispirano i principi della regolamentazione delle opere urbanistiche, del decoro architettonico e dell'arredo urbano, delle sistemazioni esterne e dei giardini sorgono dal desiderio di voler salvaguardare la natura della zona e dalla volontà di proteggere gli interessi degli abitanti e dei fruitori di beni e servizi del luogo, proponendosi altresì di verificare l'armonizzazione e l'integrazione di nuove costruzioni e/o ristrutturazioni con quelle già esistenti.

Per tale ragione potrà prenderà visione, qualora ritenuto opportuno, dei piani di attuazione per poter effettuare eventuali osservazioni al Comune di Olbia.

Queste norme impegnano reciprocamente i Consorziati costituendo di fatto un accordo tra privati (vedi Assemblea dei Consorziati dell'11 novembre 2005) ed operano ad integrazione e mai in contrasto con la legislazione urbanistica vigente, con il Piano Regolatore, con il Regolamento Edilizio Comunale e con le indicazioni degli Enti Pubblici preposti.

La Commissione Tecnica eviterà per quanto è possibile che le nuove costruzioni o quelle soggette a ristrutturazione si discostino dal tipo di architettura esistente

2) Opere sottoposte a verifica.

Le opere sottoposte a verifica sono: nuove edificazioni e interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria.

Gli elaborati di nuove edificazioni e manutenzioni straordinarie oggetto di autorizzazione edilizia dovranno essere presentati agli uffici Tecnici del Consorzio ed agli uffici Istituzionali competenti per il rilascio delle autorizzazioni.

Ogni modifica al progetto inizialmente approvato dovrà essere oggetto di nuova approvazione dalle Autorità Pubbliche ed il nuovo fascicolo contenenti le Autorizzazioni alle varianti dovrà essere consegnato al Consorzio.

3) Modalità di consegna dei progetti al Consorzio.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, di costruzioni e di modifiche ed adeguamenti di costruzioni esistenti, devono essere comunicati all'Ufficio Tecnico del Consorzio.

I progetti saranno esaminati entro 10 giorni dal ricevimento della domanda fatti salvi casi particolari, e dovranno essere corredati di foto dello stato di fatto ed elaborati che dimostrino la situazione degli elementi che si intendono sostituire o modificare.

Il proprietario o i suoi rappresentanti potranno, con domanda scritta, chiedere di essere ascoltati durante l'eventuale riunione della Commissione, qualora ritenuto necessario.

La Commissione si riserva tuttavia la facoltà di dettare le modalità di audizione.

Esaminato il progetto, la Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo comunicherà le eventuali varianti richieste.

Sul progetto approvato sarà apposto un timbro con gli estremi di approvazione. Una copia sarà restituita al proprietario o a chi per esso.

L'approvazione di un progetto, accordata dalla Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo scadrà automaticamente se i lavori non saranno stati iniziati secondo quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Programma di Fabbricazione.

La mancata segnalazione dei lavori nei termini sopra previsti autorizzerà il Consorzio alla sospensione dei servizi consortili negli immobili dei Consorziati inadempienti.

Sono considerate opere di manutenzione straordinaria:

- modifiche di costruzioni preesistenti con trasformazioni estetiche e/o volumetriche;
- aperture o chiusure con modificazione di porte esterne, balconi e finestre;
- rivestimenti di prospetti esterni;
- rifacimento di piani di copertura fatiscenti;
- rifacimento dei tetti senza modifica delle quote di colmo e di gronda;
- trasformazioni di costruzioni o di parti di queste che comportino il mutamento di destinazione o comunque modifichino la composizione con varianti od aggiunte;
- opere di demolizione di costruzioni preesistenti;

- opere infrastrutturali di sottosuolo quali fognature, canalizzazioni di acqua, elettricità, telefoni e di ogni altra natura;
- interventi di tinteggiatura, decorazione, restauro di parti esterne;
- tende, tettoie, pergolati ingombranti gli spazi pubblici;
- insegne e segnalazioni commerciali e di qualsiasi tipo installate in aree private;
- illuminazioni esterne in Aree Private;
- installazioni mobili o fisse anche se a carattere temporaneo in luoghi privati di uso pubblico;
- opere di recinzione, muri, cancelli;
- impianto di alberi di alto fusto;
- installazione di pannelli solari e fotovoltaici.

4) Comunicazioni inerenti le opere di manutenzione ordinaria.

Il Consorziato, o chi per esso, è obbligato a segnalare preventivamente per iscritto al Consorzio tutti gli interventi di manutenzione ordinaria che dovesse porre in opera all'interno del proprio immobile, corredando la domanda con la localizzazione dell'immobile, il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e gli elaborati grafici, qualora ritenuti necessari, riguardanti gli interventi. A tale scopo l'Ufficio Tecnico del Consorzio provvederà a rilasciare apposito documento di presa d'atto, i cui estremi dovranno essere riportati nel cartello di cantiere da esporre all'esterno del fabbricato. Al fine di un più attento controllo del territorio finalizzato ad evitare il danneggiamento di strade, piante e quant'altro di pertinenza consortile, il Consorziato sarà tenuto a depositare una cauzione nei modi e nella misura stabiliti dal C.d.A. secondo quanto prescritto dall'articolo 12 dello Statuto ed in rapporto all'entità dei lavori da eseguire ed alle infrastrutture interessate. La stessa verrà restituita a fine lavori dopo apposito sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del Consorzio, che accerterà la rimozione dei rifiuti di cantiere; qualora venga constatato uno stato dei luoghi difforme dall'originario oppure un qualsiasi danno a strutture consortili, la cauzione verrà incamerata così come prescritto al punto 13 successivo.

La mancata segnalazione dei lavori nei termini sopra previsti autorizzerà il Consorzio alla sospensione dei servizi consortili negli immobili dei Consorziati inadempienti.

Sono considerate opere di manutenzione ordinaria:

- demolizione o ricostruzione di rivestimenti o intonaci esterni;
- rifacimento o sostituzione di infissi esterni;
- riparazione di recinzioni;
- riparazioni di grondaie, pluviali e simili che modifichino la tipologia esistente
- riparazioni di terrazze e balconi;
- riparazione, sostituzione e/o rifacimento parziale dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne dei cortili e dei cavedii.

5) Volumi, altezze e distanze.

Il volume dei fabbricati non dovrà superare le previsioni volumetriche indicate per ciascun lotto dalla legislazione urbanistica, dal Piano Regolatore e dal Regolamento Edilizio Comunale.

6) Sistemazioni esterne.

Allo scopo di rispettare l'aspetto estetico, panoramico ed ambientale della zona, con particolare riferimento alla topografia del suolo, alle rocce, alla vegetazione e ai suoi colori naturali, ecc., si raccomanda di rispettare lo stato naturale del terreno evitando scavi e riporti.

In proposito, particolare importanza verrà data ai progetti di sistemazione esterna.

Si richiede un rilievo fotografico dello stato di fatto e, ove possibile, un rilievo planovolumetrico.

Prescrizioni generali

7) Cantieri: inizio e fine dei lavori.

Il proprietario, o per essi il Direttore dei Lavori, dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico la data di inizio e fine delle attività edilizie e permettere ai rappresentanti del suddetto Ufficio di eseguire tutte le verifiche necessarie.

Detta comunicazione dovrà essere corredata, oltre che da fotografie dello stato iniziale dei luoghi oggetto dell'intervento, di una planimetria indicante:

- posizione del deposito materiali, qualora questo avvenga sul territorio consortile;
- posizione dell'area adibita a deposito provvisorio dei materiali derivati dagli scavi;
- strade di accesso al cantiere.

Oltre all'osservanza delle prescrizioni, l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva esecuzione delle seguenti disposizioni:

- protezione adeguata e rigorosa di tutte le piante non interessate dalla costruzione, con particolare riguardo per quelle ubicate al limite della costruzione stessa;
- delimitazione a norma di legge e normativa sulla sicurezza.

Dovrà essere inoltre costituita idonea cauzione, a copertura di eventuali danni o eccessivi ritardi che possano causare disagi ai vicini, secondo i termini e le modalità previste dall'articolo 12 dello Statuto e secondo le determinazioni in merito del CdA.

8) Lavori durante l'alta stagione.

Si considera alta stagione il periodo fissato da Ordinanza Comunale.

Al fine di limitare i rumori eccessivi, il Consiglio di Amministrazione si adopererà affinché le norme relative a riduzioni o sospensioni delle attività edilizie rumorose vengano fatte rispettare dall'Amministrazione Comunale.

9) Facciate, muri di cinta, materiali e tinte. Rivestimenti con muratura in pietra.

Tutti i materiali da costruzione tradizionali locali sono permessi; si raccomanda l'uso di pietra locale per le facciate "pietra faccia a vista", intonaco rustico e, in particolare, per i muri di cinta.

I rivestimenti con muratura in pietra devono essere eseguiti ad opera incerta e con pietrame locale, solidamente murato ma limitando al minimo le stuccature esterne e i giunti in cemento. I muri degli edifici, le balaustre, le persiane, ecc. dovranno essere in armonia tra loro e con gli edifici vicini.

Le facciate esterne degli edifici, i muri di cinta e le pareti interne visibili dovranno essere, in tutta la loro superficie, tenuti in buono stato.

Sarà cura dell'Ufficio Tecnico del consorzio invitare i consorziati, i cui manufatti presentano cattivo stato di manutenzione, affinché provvedano al decoro dell'immobile. In caso di diniego l'Ufficio Tecnico potrà proporre al Consorziato il proprio intervento addebitandone le spese.

10) Canalizzazioni.

Fatte salve le necessarie comunicazioni all'Ufficio Tecnico del Consorzio ed il conseguente indispensabile nulla osta, tutte le alimentazioni elettriche, telefoniche, di acqua e gas dovranno essere canalizzate, salvo deroghe per casi particolari.

11) Tetti e camini.

Si raccomanda che per le coperture degli edifici, di qualunque forma, vengano utilizzate tegole curve "coppi", color ocra naturale di recupero o antichizzati; in caso di tettoie in canna, legno o altro materiale naturale, si consiglia la ricopertura con vegetazione.

E' assolutamente vietato qualsiasi altro tipo di materiale di copertura. Nel caso di rifacimento di coperture esistenti è fatto obbligo di rispettare in toto il prospetto originale ed i relativi materiali. I camini dovranno essere del tipo tradizionale locale, in pietra o intonaco, escludendo qualsiasi forma industrializzata.

12) Pavimentazioni esterne.

Le pavimentazioni private o private di uso pubblico e comunque visibili dall'esterno e dai piani superiori, (marciapiedi, passaggi pedonali, terrazze, portici, verande, ecc.) devono essere lastricate con materiali tradizionali ben armonizzati con le realizzazioni circostanti e comunque preferibilmente ad opera incerta.

13) Illuminazione esterna.

I corpi illuminanti devono essere atti a contenere l'inquinamento luminoso, armonizzati con le tipologie circostanti anche se in aree private ma a confine con quelle pubbliche, e sottostare a valutazione dell'Ufficio Tecnico e/o ad autorizzazione della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo, a cui dovrà essere sottoposta preventivamente opportuna documentazione progettuale.

14) Norme igieniche e di pulizia delle aree esterne al cantiere.

(Vedi Normativa Nazionale)

E' assolutamente vietato depositare materiali da costruzione, rifiuti od altro sui terreni, strade o fondi adiacenti al lotto interessato ai lavori. Se per motivi contingenti (ad es. durante il trasporto) i materiali di risulta si depositassero inavvertitamente sulla strada, il Consorziato e/o chi per esso l'impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente allo sgombero ed alla pulizia giornaliera della stessa.

Qualora il Consorziato o l'impresa non osservassero le disposizioni sopra indicate, il Consorzio, dopo preavviso, incamererà la cauzione.

15) Trasgressioni e penalità.

Qualora un'opera venga eseguita senza le necessarie autorizzazioni Amministrative e Consortili, il presidente del Consorzio, tramite l'Ufficio Tecnico, farà le verifiche necessarie ed intraprenderà (adotterà) tutte le azioni necessarie per tutelare il bene comune.

In ogni caso, potrà essere chiesto all'Autorità Giudiziaria che venga ordinata la sospensione dei lavori, qualora essi siano in corso.

Indipendentemente dalla procedura di sospensione e/o demolizione sopraddetta, i consorziati inadempienti saranno tenuti al pagamento, in favore del Consorzio, di una penale stabilita dal CdA in funzione del valore dell'opera.

16) Scavi con uso di esplosivo.

Chiunque debba eseguire lavori con uso di esplosivo, oltre al rispetto delle vigenti leggi e ad aver apposto i cartelli per avvertire i passanti, ha l'obbligo di informare per iscritto preventivamente il Consorzio di Porto Rotondo circa il luogo e l'ora del brillamento delle mine, al solo scopo di controllare se siano state preservate la vegetazione, le rocce e la conformazione del suolo, escludendo ogni altra qualsiasi responsabilità civile o penale per danni a persone e cose, che sono di esclusiva pertinenza dell'impresa esecutrice dei lavori.

17) Pubblicità e segnaletica.

In tutto il territorio del Comprensorio è proibito esporre cartelloni pubblicitari, insegne per attività commerciali o professionali, installare tende parasole/ombrelloni, esporre bandiere e striscioni, installare strutture e attrezzature per avvenimenti sportivi e/o culturali di qualsiasi tipo, affiggere annunci ed avvisi di interesse generale e particolare senza autorizzazione e solo in aree delimitate. Pertanto tutte le installazioni di cui sopra dovranno seguire le norme comunali.

Il Comune di Olbia ha in fase di elaborazione un regolamento specifico che riserva a Porto Rotondo una particolare attenzione in termini di salvaguardia estetica.

Quando detto Regolamento Comunale verrà approvato, la parte riguardante il comprensorio di Porto Rotondo sarà implementata nel presente documento. Sarà cura dell'Amministrazione consortile informare tempestivamente tutti i Consorziati ai quali sarà inviata copia al domicilio.

18) Vegetazione

Il Consorzio interviene direttamente solo in aree pubbliche.

In linea di principio è necessario ricordare che il paesaggio Gallurese, con le sue rocce di granito e la tipica macchia mediterranea, presenta peculiarità e caratteristiche che lo rendono unico nel suo genere. Ne consegue che l'intento è quello di conservare il predominio della vegetazione naturale anche nei luoghi di nuova edificazione, onde evitare contrasti troppo violenti tra il vecchio ed il nuovo ed impedire l'introduzione di piante ed essenze non consone alle caratteristiche dei luoghi per incompatibilità vegetativa e/o consumo anormale di acqua.

- I proprietari delle aree non edificate sono obbligati, dalla Normativa Vigente tempo per tempo, a mantenerle in sicurezza contro gli incendi .
- I proprietari di giardini, aiuole, muretti di confine, vialetti, etc.. sono obbligati a mantenerli in ordine e puliti.
- È proibito procedere all'incenerimento dei rifiuti di giardino nel periodo vietato dalle Norme Vigenti tempo per tempo e nei periodi di siccità. A tal riguardo si rimanda a quanto disposto dalla Regione Sardegna in materia di "Rischi di incendi boschivi" .

- I rifiuti di giardinaggio devono essere comunque smaltiti secondo quanto disposto dal presente regolamento, parte quinta, con particolare riferimento all'art. 2.
- La vegetazione spontanea dovrà essere salvaguardata e favorita lungo le fasce costiere, le strade, i confini di lotto ed in genere in quelle parti di terreno sulle quali è necessario mantenere intatto il paesaggio naturale. In queste zone è vietato abbattere alberi di natura spontanea e pregiata; è tuttavia consigliato eseguire opere di potatura e sfoltitura allo scopo di rinvigorire le piante esistenti, evitando altresì l'ostruzione di visuali panoramiche, dovuta allo sviluppo eccessivamente folto delle stesse. L'Ufficio Tecnico è a disposizione per fornire le consulenze necessarie, tramite figure professionali predisposte e qualificate.

I proprietari di terreni con alberi e vegetazione di piccolo e alto fusto, nell'ottica di una civile coabitazione con i proprietari di abitazioni o lotti circostanti, dovranno avere cura di mantenere le chiome di dette piante potate al fine di rispettare e salvaguardare i diritti di veduta dei confinanti in quanto sancito dal Codice Civile.

I proprietari frontisti, possessori di fondi confinanti con strade carrabili, strade e sentieri pedonali, piazze, marciapiedi e comunque di qualunque area pubblica o di uso pubblico, al fine di non intralciare il transito dei mezzi, dei pedoni negli attraversamenti pedonali, di non ostruire la visuale di cartelli stradali nonché di interferire con i fasci di luce della pubblica illuminazione, hanno l'obbligo di mantenere le siepi ed ogni altro tipo di pianta potata a regola d'arte avendo cura di contenerla all'interno del proprio lotto. In difetto il Consorzio potrà intervenire (nelle aree pubbliche) in proprio al fine di eliminare ogni situazione di pericolo o disagio ed avrà facoltà di addebitarne i costi al proprietario stesso. I giardini privati contigui non potranno avere separazioni diverse da quelle arboree e con un'altezza superiore a quella determinata dalla normativa vigente.

19) Aree a verde pubblico

E' severamente vietato strappare piante, calpestare i prati e far giocare i cani e svolgere attività ludiche all'interno di dette aree.

20) Aree giochi bambini

Dette aree sono attrezzate per bambini in età infantile.

PARTE TERZA

REGOLAMENTO PER LA DISTRIBUZIONE IDRICA

- 1) Il Servizio Idrico.**
- 2) Fornitura.**
- 3) Distribuzione.**
- 4) Apparecchi di misurazione.**
- 5) Manutenzioni e verifiche.**
- 6) Letture - Fatturazione - Pagamenti.**

1) Il servizio Idrico.

Il servizio di distribuzione dell'acqua nel territorio del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo è di competenza esclusiva della Gestione Acquedotto dello stesso (art.3 Statuto).

2) Fornitura.

La fornitura dell'acqua presuppone la necessaria firma del Contratto di Erogazione Idrica e l'accettazione da parte del Consorziato delle norme relative al presente Regolamento.

La fornitura dell'acqua è, di norma, effettuata a deflusso libero misurato da opportuno contatore.

Il Consorzio di Porto Rotondo si riserva peraltro la facoltà di limitare il deflusso a qualsiasi utenza, con apposito rubinetto o altro idoneo sistema, qualora lo richiedano particolari condizioni d'esercizio dell'impianto.

L'acqua fornita deve essere esclusivamente utilizzata nell'immobile per il quale è stata concessa, con divieto, in ogni caso, all'utente di farsi a sua volta concedente dell'acqua a favore di terzi anche se Consorziati. In caso di violazione del presente obbligo, il Consorzio ha diritto di sospendere la fornitura dell'acqua, senza preavviso e per tutto il tempo per cui perdura la situazione che ha consentito la violazione, con riserva di richiedere il risarcimento del danno.

3) Distribuzione.

L'acqua sarà distribuita continuativamente. Il Consorzio si riserva però, per ragioni di ordine tecnico, di diminuire la pressione nelle ore notturne o in diversi periodi della giornata e dell'anno e di emettere in ogni momento informazioni di divieto per consumi d'acqua diverso da quello potabile quali innaffiamento e/o altri.

In caso di interruzione prevedibile, il Consorzio provvederà ad avvertire tempestivamente gli utenti.

Il Consorzio è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per la sospensione, interruzione o riduzione della somministrazione dovuta a cause di forza maggiore, considerandosi espressamente e convenzionalmente rientranti tra tali cause tutti gli impedimenti non dovuti a fatto doloso del Consorzio o dei suoi dipendenti, nonché, in

particolare, quelli connessi alla fornitura di energia elettrica per gli impianti, quelli derivanti da guasti alle condotte, da opere di manutenzione e, infine, quelli determinati da particolari disposizioni dell'Ente fornitore.

Tutti gli interventi per verifiche, manutenzioni e riparazioni sulle condotte e fino all'apparecchio misuratore compreso, competono esclusivamente al Consorzio di Porto Rotondo ad esclusione di impianti di sollevamento e/o pompaggio di pertinenza privata. E' pertanto vietato ogni tipo di intervento da parte degli utenti e di chiunque altro, sotto pena di sanzioni per eventuali danni e fatto salvo il diritto di esperire ogni ulteriore azione a norma di legge.

4) Apparecchi di misurazione.

Il tipo e la portata dei contatori sono determinati a discrezione insindacabile del Consorzio di Porto Rotondo in relazione alla fornitura richiesta e dallo stesso piombati e contrassegnati da apposito numero di matricola. Le spese per l'installazione dei contatori sono a carico dell'utente e l'allaccio della nuova utenza avverrà previo il pagamento del relativo diritto e sottoscrizione del contratto di fornitura idrica. E' facoltà del Consorzio disporre che il contatore sia collocato nella posizione che riterrà, a suo esclusivo giudizio, più conveniente. Di norma i contatori devono essere posti al limite del lotto/immobile interessato e ogni singola unità immobiliare deve essere provvista di allaccio singolo. E' assolutamente proibito installare contatori all'interno delle proprietà. A tale scopo il Consorzio si riserva la facoltà di obbligare l'utente allo spostamento dei contatori già preesistenti al limite della proprietà privata al fine di ridurre per quanto possibile gli interventi manutentivi in proprietà privata.

L'accesso all'apparecchio misuratore dovrà essere sempre agevole. L'utente si obbliga a consentire l'accesso agli incaricati del Consorzio per tutte le occorrenze di lettura e manutenzione senza necessità di chiedere alcuna altra autorizzazione. Qualora tale accesso fosse impedito, il Consorzio si riserva il diritto di sospendere la fornitura dell'acqua. Qualora per l'esecuzione di lavori di trasformazione dell'immobile o per qualsiasi altra ragione il contatore dovesse essere rimosso o spostato, dovrà essere fatta formale richiesta scritta al Consorzio.

L'utente è sempre e direttamente responsabile di ogni e qualunque manomissione dei contatori che venisse accertata dal personale incaricato del controllo anche se il dolo è

imputabile a terzi, ed è tenuto al risarcimento dei danni, senza pregiudizio delle sanzioni penali.

5) Manutenzioni e verifiche.

Il Consorzio provvederà alla manutenzione ordinaria dei misuratori e avrà la facoltà di procedere al cambio dei contatori quando lo ritenga opportuno, comunicando l'avvenuta sostituzione con gli estremi delle relative letture. L'utente potrà chiedere il cambio del contatore solo nel caso risulti difettoso. Quando l'utente ritenesse errate le letture del contatore, potrà richiedere, solo ed esclusivamente per iscritto pena l'inefficacia, che ne sia effettuata la verifica. Qualora dalla verifica risultassero errate le indicazioni del contatore a svantaggio dell'utente per una inesattezza superiore al 5%, l'ultima fattura di consumo sarà rettificata in base alle risultanze della verifica.

L'utente non può pretendere indennizzi di sorta per interruzioni nell'erogazione dell'acqua, né può pretendere abbuoni per acqua fuoriuscita a causa di guasti, consumi e perdite a valle dei contatori. Il Consorzio non assume alcuna responsabilità per danni provocati o conseguenti ad inquinamenti od alterazioni di potabilità. Tali situazioni non daranno mai diritto all'utente di richiedere rifusioni di danni, rimborso spese o riduzione dei corrispettivi. Sarà cura del Consorzio mettere a disposizione, durante la stagione estiva ed ai consorziati che ne facessero formale richiesta, i dati delle analisi sulla potabilità dell'acqua della rete idrica.

La manutenzione dell'impianto idrico all'interno della proprietà e comunque dopo l'apparecchio misuratore è a cura, carico e spese dell'utente. L'utente sarà tenuto a collocare, a sua cura e spese, un rubinetto di arresto subito dopo il contatore, a valle della centralina, in modo da intercettare l'acqua in caso di guasto. Qualora gli incaricati del Consorzio, nelle loro visite di ispezione, riscontrassero irregolarità in qualunque parte dell'impianto rispetto al presente Regolamento, od in genere opere non autorizzate, contesteranno per iscritto l'infrazione all'utente, il quale dovrà eliminare le irregolarità o inadempienze nel più breve tempo possibile. In caso contrario il Consorzio ingiungerà all'utente l'esecuzione delle opere richieste entro un termine preciso, passato il quale avrà facoltà di sospendere senz'altro avviso la fornitura dell'acqua.

6) Letture - Fatturazione - Pagamenti.

Le letture dei contatori sono effettuate almeno una volta all'anno. Il Consorzio può effettuare letture di verifica intermedie qualora lo ritenga opportuno. L'acqua verrà pagata in ragione del consumo indicato dal contatore; agli effetti della determinazione dei consumi è considerata unità il metro cubo. Il prezzo a metro cubo dell'acqua sarà quello determinato in sede di approvazione del bilancio di previsione da parte dell'Assemblea dei Consorziati fatti salvi eventuali conguagli sulla base di variazioni del prezzo d'acquisto dell'acqua. Sarà inoltre facoltà del Consorzio richiedere un contributo minimo per la gestione dell'utenza e/o il costo per il nolo del contatore e/o una quota fissa. Le somme dovute da parte degli utenti risulteranno da fatture annuali che saranno pagate, come da Statuto, entro 20 giorni dalla data di emissione. La pendenza di reclami o contestazioni non dà diritto all'utente di sospendere o differire i pagamenti. E' facoltà del Consorzio emettere anche fatture di acconto e/o conguaglio.

Le letture dei contatori sono affidate a personale del Consorzio, o a società di servizi delegata. Il personale incaricato sarà munito di tesserino di riconoscimento, che l'utente avrà diritto di richiedere. Il rifiuto di far eseguire le verifiche e le letture dà diritto al Consorzio di sospendere l'erogazione dell'acqua; la constatazione del rifiuto sarà verbalizzata dagli incaricati alla presenza del servizio di vigilanza del Consorzio.

Trascorsi i termini di cui sopra per il pagamento, il Consorzio notificherà agli utenti morosi un sollecito con invito a pagare entro 10 giorni e con diffida che, in caso di inottemperanza, sarà sospesa senz'altro avviso l'erogazione dell'acqua. Analogo provvedimento sarà preso nei confronti degli utenti non in regola con i versamenti dovuti per oneri consortili. In caso di mancato pagamento entro il termine indicato sul sollecito, il Consorzio avrà la facoltà di sospendere immediatamente l'erogazione dell'acqua, riservandosi il diritto di promuovere le azioni del caso nelle sedi più opportune per il recupero del credito. Prima di riattivare il servizio l'utente dovrà pagare al Consorzio tutte le somme dovute, gli interessi di mora e le spese sostenute per l'esazione e la riattivazione del servizio.

PARTE QUARTA

NORME FOGNARIE

- 1) Il servizio fognario, di depurazione e di distribuzione dell'acqua depurata.**
- 2) Scarichi, fognature.**
- 3) Condotte e impianti.**
- 4) Conferimento delle acque fognarie.**
- 5) Conferimento delle acque meteoriche.**
- 6) Il servizio di autospurgo.**
- 7) L'acqua depurata.**
- 8) Distribuzione dell'acqua depurata.**
- 9) Costi ed oneri dell'acqua depurata.**

1) Il servizio fognario, di depurazione e di distribuzione dell'acqua depurata.

Il servizio fognario, di depurazione e di distribuzione dell'acqua depurata nel territorio del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo è di competenza esclusiva della Gestione Acquedotto dello stesso (art.3 Statuto).

2) Scarichi, fognature.

E' obbligatorio scaricare le acque reflue nella fognatura consortile.

Nessuno scarico di qualsiasi natura, di acqua usata o proveniente da fosse settiche, biologiche o altre, è permesso nell'ambiente circostante.

I contravventori saranno immediatamente segnalati alle autorità competenti.

3) Condotte e impianti.

Le condotte fognarie, le relative stazioni di sollevamento delle acque nere, gli impianti di depurazione, i serbatoi di accumulo e le stazioni di pompaggio dell'acqua depurata nonché le relative condotte di distribuzione pubbliche fino al punto di allaccio sono di esclusiva competenza del Consorzio.

La competenza del Consorzio è limitata alle strutture site in aree pubbliche, ovvero in aree condominiali qualora queste ultime strutture siano state prese in carico dall'Ente consortile per le manutenzioni ordinarie e straordinarie ai sensi dello Statuto. In ogni caso la competenza e responsabilità del Consorzio sono escluse all'interno dei fabbricati ed hanno principio dal primo pozzetto esterno al fabbricato stesso.

4) Conferimento delle acque fognarie.

Qualunque allaccio alle reti fognarie al fine di conferire liquami dovrà essere preventivamente autorizzato dal Consorzio. Detti allacci dovranno essere eseguiti secondo condizioni disposte dall'Amministrazione del Consorzio (diritti di allaccio) stesso e specifiche tecniche stabilite dall'Ufficio Tecnico consortile. Potranno essere conferiti esclusivamente liquami di provenienza "civile" con esplicita esclusione di scarichi derivanti da lavorazioni artigianali, industriali ovvero da attività che per le loro produzioni abbiano necessita di scaricare oli minerali, acidi, idrocarburi e quant'altro possa essere di pregiudizio ad un normale processo di depurazione biologica. Gli utenti che avessero tali necessità dovranno darne immediata comunicazione al Consorzio e

dovranno dotarsi di impianti autonomi di pre-trattamento a norma delle leggi vigenti. Detti impianti dovranno sempre essere mantenuti in perfetta efficienza e, all'occorrenza, adeguati ad eventuali nuove normative. I ristoranti, le pizzerie ed ogni altra attività o utente che avesse l'esigenza di scaricare oli vegetali in grandi quantità dovrà dotarsi di un apposito impianto disoleatore e conferire gli oli esausti alle ditte specializzate nel rispetto delle leggi vigenti. Gli interessati dovranno adempiere a tale disposizione entro 12 mesi dall'approvazione del presente Regolamento. Tutti gli utenti, ma in particolare le attività quali ristoranti, bar, pizzerie dovranno porre in essere tutti gli accorgimenti necessari ad evitare che negli scarichi vengano gettati plastiche, stracci, carta tipo asciugoni, bastoncini cotonati, ecc.

In particolare le attività di ristorazione sopra elencate dovranno curare lo smaltimento in proprio di quei prodotti quali la carta asciugamani che, a causa del suo scarso grado di biodegradabilità, se gettata negli scarichi contribuisce all'ostruzione delle condotte.

L'Amministrazione del Consorzio, nel caso di palese inadempienza che sia causa di danni o disservizi agli impianti fognari, potrà addebitare all'utente responsabile i costi sostenuti per la riattivazione degli stessi, riservandosi di adire vie legali nel caso di recidiva al fine di ottenere il rispetto forzoso del presente Regolamento e delle vigenti Leggi Regionali e Statali in materia.

5) Conferimento delle acque meteoriche.

Caratteristica locale è la dispersione sul suolo delle acque piovane.

Le acque meteoriche (piovane) non sono compatibili con una corretta depurazione biologica ed è assolutamente necessario che ogni utente delle fognature consortili eviti di convogliarvi gli scarichi delle acque meteoriche. E' fatto divieto convogliare negli scoli delle acque meteoriche acque saponate di qualsiasi origine. L'Amministrazione del Consorzio, nel caso di palese inadempienza che sia causa di danni o disservizi agli impianti fognari ed in particolare agli impianti di depurazione, potrà addebitare all'utente responsabile i costi sostenuti per la riattivazione degli stessi, riservandosi di adire le vie legali nel caso di recidiva al fine di ottenere il rispetto forzoso del presente Regolamento e delle vigenti Leggi Regionali e Statali in materia.

6) Il servizio di autospurgo.

Il servizio è volto esclusivamente allo svuotamento di pozzi neri nelle proprietà ove non sia possibile fornire, da parte del Consorzio, l'allaccio fognario. In casi eccezionali è consentito richiedere lo spurgo di stazioni di sollevamento delle acque nere qualora si verifichi un'avaria alle pompe al solo fine di consentirne la manutenzione ed il ripristino della funzionalità. Il Consorzio evaderà le richieste d'intervento pervenute secondo l'ordine cronologico. **E' escluso a priori l'intervento in proprietà consorziate che abbiano volontariamente deciso di non allacciare i propri impianti alla fognatura consortile. L'autospurgo, in ogni caso, non potrà essere utilizzato per interventi nell'ambito di condotte private.**

Deroghe a queste disposizioni potranno essere decise dall'Ufficio Tecnico solo nel caso in cui un mancato intervento possa divenire fonte d'inquinamento, ovvero cagionare danno alla collettività o al Consorzio stesso.

7) L'acqua depurata.

L'acqua depurata è il prodotto finale ottenuto dal trattamento dei reflui provenienti dagli scarichi civili; il Consorzio la utilizza preminentemente per la cura del verde consortile e, al fine di evitarne la dispersione in corpi recettori quali terreni, corsi d'acqua e mare, distribuisce l'acqua in eccedenza ai consorziati che ne fanno espressa richiesta per l'utilizzo esclusivamente a fini irrigui.

La distribuzione di acqua depurata è riservata solo ai Consorziati allacciati alla rete fognaria. L'acqua depurata è monitorata dal Consorzio. In qualunque caso il Consorzio è responsabile della qualità dell'acqua depurata distribuita solo fino al punto di consegna all'utilizzatore.

L'acqua depurata deve essere dispersa sul suolo tramite impianto di sub-irrigazione; in alternativa può essere utilizzato un impianto a goccia oppure a pioggia sottochioma qualora le caratteristiche litologiche non consentano il sistema di sub-irrigazione. Devono comunque essere rispettate le normative tempo per tempo vigenti in materia. L'accertato uso improprio dell'acqua depurata sarà immediatamente contestato all'interessato dall'Ufficio Tecnico del Consorzio, che inviterà lo stesso ad adeguarsi a quanto previsto dal Regolamento; qualora non si ottemperasse all'invito del Consorzio nei termini stabiliti, si procederà senza ulteriore indugio allo slaccio dell'utenza riferita

all'acqua riciclata. Nel caso in cui si dovessero manifestare danni all'ambiente o alla salute della comunità a causa di un uso improprio dell'acqua depurata, la responsabilità sarà a totale carico del Consorziato che ha originato il problema.

Il processo di riciclo dei reflui e la distribuzione di acqua depurata è da intendersi quale veicolo imprescindibile di risparmio dell'acqua potabile per gli usi irrigui. Perciò, sulla base di questo presupposto, non ne verrà tollerato nessuno spreco. Il Consorzio si riserva, in caso di negligenza accertata, il diritto di sospendere la fornitura e, perdurando la recidiva, l'interruzione dell'erogazione potrà assumere anche carattere definitivo.

8) Distribuzione dell'acqua depurata.

La produzione d'acqua depurata è direttamente proporzionale al conferimento di acque nere ai depuratori e risulta strettamente legata al numero delle presenze in Porto Rotondo e pertanto la quantità di acqua depurata erogata potrà variare in funzione del periodo dell'anno solare , in bassa o media stagione, anche in relazione all'ora della giornata.

Il Consorzio comunque distribuisce l'acqua disponibile in maniera equa in tutto il comprensorio compatibilmente con le caratteristiche e la funzionalità degli impianti e delle condotte in essere. **È comunque consigliabile che ogni utilizzatore provveda a dotarsi di un adeguato serbatoio di accumulo, preferibilmente interrato, proporzionato alle proprie esigenze, onde assicurarsi una continuità nella disponibilità d'acqua.** Il Consorzio si riserva per ragioni di ordine tecnico, di diminuire la pressione nei diversi periodi della giornata e dell'anno e di emettere in ogni momento informazioni di divieto di utilizzo dell'acqua depurata.

Il Consorzio è esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità per la sospensione, interruzione o riduzione della somministrazione dovuta a cause di forza maggiore, considerandosi espressamente e convenzionalmente rientranti tra tali cause tutti gli impedimenti non dovuti a fatto doloso del Consorzio o dei suoi dipendenti, nonché, in particolare, quelli connessi all'interruzione della fornitura di energia elettrica per gli impianti, quelli derivanti da guasti alle condotte, da opere di manutenzione e, infine, quelli determinati da esigenze di carattere igienico sanitario oltre che all'assenza di carico umano.

Tutti gli interventi per verifiche, manutenzioni e riparazioni sulle condotte principali di adduzione fino al punto di allaccio alla proprietà privata, competono esclusivamente al Consorzio di Porto Rotondo. E' pertanto vietato ogni tipo di intervento da parte degli utilizzatori e di chiunque altro: in difetto il Consorzio si riserva ogni azione di tutela a norma di legge.

L'acqua depurata distribuita deve essere esclusivamente utilizzata nell'immobile per il quale è stata concessa, con divieto, in ogni caso, all'utilizzatore di farsi a sua volta concedente dell'acqua di riciclo a favore di terzi anche Consorziati. In caso di violazione del presente obbligo, il Consorzio ha diritto di sospendere la fornitura dell'acqua, senza preavviso e per tutto il tempo per cui perdura la situazione che ha consentito la violazione, con riserva di richiedere il risarcimento del danno.

9) Costi ed oneri dell'acqua depurata.

L'acqua depurata attualmente è distribuita a titolo gratuito.

Qualora, in futuro, venga deciso diversamente saranno applicate le nuove disposizioni in materia di: a) Apparecchi di misurazione, b) Manutenzioni e verifiche, c) Letture - Fatturazione - Pagamenti.

PARTE QUINTA

NORME AMBIENTALI DI IGIENE, DI DECORO E SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO

- 1) Disinfestazione e derattizzazione.**
- 2) Regolamento del servizio di raccolta dei rifiuti urbani. Norme per la raccolta ed obblighi degli utenti.**
 - **Tipologia del servizio.**
 - **Collocazione dei contenitori per rifiuti urbani ed allestimento delle relative piazzole e box per la loro mimetizzazione ambientale.**
 - **Usi vietati dei contenitori.**
 - **Conferimento dei rifiuti urbani domestici ingombranti.**
 - **Conferimento dei rifiuti urbani derivanti da giardini privati.**
 - **Centri di raccolta materiale.**
 - **Rifiuti urbani "pericolosi".**
 - **Divieti ed obblighi dell'utenza.**
- 3) Obblighi di chi conduce animali domestici su aree pubbliche.**
- 4) Pulizia delle aree esterne a pubblici esercizi.**
- 5) Pulizia dei terreni non edificati.**
- 6) Campeggi.**
- 7) Antenne.**
- 8) Sciorinamento di biancheria o altro.**
- 9) Spazi liberi.**
- 10) Misure antincendio.**
- 11) Salvaguardia della quiete pubblica.**

1) Disinfestazione e derattizzazione.

Il proprietario di aree private dovrà assicurare con mezzi propri la disinfestazione da mosche, zanzare e roditori all'interno della proprietà.

In difetto, il Consorzio provvederà con i propri mezzi alle necessità a spese dei proprietari manchevoli.

Il consorzio provvede nelle aree pubbliche.

2) Regolamento del servizio di raccolta dei rifiuti urbani. Norme per la raccolta ed obblighi degli utenti.

Le norme e disposizioni di cui al presente Regolamento disciplinano il conferimento e la raccolta dei rifiuti urbani domestici e assimilabili agli urbani e si applicano nelle aree ed ambiti territoriali del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo.

- Tipologia del servizio.

Il servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani nel Comprensorio di Porto Rotondo è svolto dal Comune di Olbia in proprio o per mezzo di impresa specializzata che assume la gestione del servizio in appalto e che di seguito sarà indicata come "Gestore".

Il Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo integra il servizio fornito dal Comune e/o dal Gestore al fine di ottenere il massimo risultato possibile in considerazione delle peculiarità ambientali ed architettoniche del Comprensorio.

I costi sostenuti per tale integrazione sono finanziati dal Consorzio e inseriti nel bilancio consortile annuale.

- Collocazione dei contenitori per rifiuti urbani ed allestimento delle relative piazzole e box per la loro mimetizzazione ambientale.

I contenitori destinati a raccogliere i rifiuti urbani sono collocati in area pubblica o privata di uso pubblico, a cura del Gestore del servizio in accordo con la competente Autorità Comunale.

Per agevolare le operazioni di svuotamento e asporto e salvaguardare la circolazione, in corrispondenza delle aree dei cassonetti è vietato depositare oggetti o parcheggiare veicoli o comunque intralciare o ritardare l'opera di svuotamento dei medesimi.

- Usi vietati dei contenitori.

Oltre a quanto stabilito nel precedente articolo, è vietata l'immissione nei cassonetti e contenitori predisposti per il conferimento dei rifiuti urbani domestici di

- a) di rifiuti pericolosi e speciali (*vedi leggi in materia*);
- b) di rifiuti speciali non pericolosi se non espressamente dichiarati urbani;
- c) di rifiuti urbani pericolosi;
- d) di rifiuti urbani per il cui conferimento siano stati istituiti sistemi di raccolta differenziata ;
- e) rifiuti derivanti da costruzioni e demolizioni (inerti, infissi e tubazioni ecc.) per i quali si dovrà procedere allo smaltimento presso le discariche autorizzate a norma di legge o in appositi siti se predisposti dal Consorzio stesso.

- **Conferimento dei rifiuti urbani domestici ingombranti.**

I rifiuti urbani domestici ingombranti dovranno essere conferiti secondo le seguenti modalità:

- a) mediante la consegna al servizio di ritiro rifiuti ingombranti su chiamata qualora l'Amministrazione Comunale non abbia ancora provveduto all'attivazione delle aree attrezzate di cui al punto B. I rifiuti domestici ingombranti conferiti all'apposito servizio di ritiro su chiamata, devono essere collocati preferibilmente in area pubblica a cura del conferitore, in accordo con il Gestore del servizio in base alle indicazioni dello stesso. L'utente è tenuto a disporre i beni obsoleti oggetto di conferimento in modo ordinato occupando il minimo possibile di spazio pubblico e comunque in termini tali da non costituire intralcio al passaggio pedonale o a persone con ridotte capacità motorie, alla circolazione stradale e da rappresentare minimo ostacolo alla sosta dei veicoli. Tale servizio è a favore di quegli utenti per i quali risulta impossibile conferire i rifiuti ingombranti presso le stazioni ecologiche attrezzate e comunque per quantità di materiale limitata;
- b) mediante immissione negli appositi cassoni per la raccolta dei rifiuti indifferenziati e differenziati posti in opera nelle stazioni ecologiche attrezzate;

- **Conferimento dei rifiuti urbani derivanti da giardini privati.**

I residui di potatura e sfalcio di giardini, orti ed aree piantumate costituenti pertinenze di edifici privati potranno essere oggetto di ritiro mediante servizio a chiamata a cura del Gestore. Quest'ultimo disporrà modalità e tempi.

In alternativa il Consorzio stesso potrà predisporre delle aree opportune nelle quali sarà consentito, previo accordo con l'Ufficio Tecnico, depositare i residui di potatura anzidetti.

- **Centri di raccolta materiale.**

Qualora il Gestore del servizio, di concerto con l'Amministrazione Comunale, attivasse dei centri per la raccolta differenziata di materiali pericolosi, ingombranti e riciclabili, i Consorziati saranno opportunamente informati.

- **Divieti ed obblighi dell'utenza.**

Dal momento dell'attivazione delle raccolte differenziate di cui ai precedenti articoli è obbligatorio avvalersi delle strutture predisposte. È pertanto vietato il conferimento di rifiuti oggetto di raccolte differenziate nei cassonetti predisposti per l'ordinario servizio di raccolta RSU (Rifiuti Solidi Urbani).

In particolare i rifiuti, prodotti da utenze civili, commerciali e artigianali che per dimensioni non possono essere introdotti nei contenitori posizionati sul territorio per le raccolte differenziate, dovranno essere obbligatoriamente conferiti presso i centri di raccolta materiali qualora gli stessi siano istituiti ovvero provvedere tramite il sistema a chiamata del Gestore.

E' vietato agli utenti del servizio ribaltare, spostare dalla loro posizione o danneggiare in alcun modo i cassonetti, che devono essere richiusi dopo l'uso.

E' vietato eseguire scritte sui cassonetti o affiggere su di essi materiali di qualsivoglia natura e dimensione (manifesti, targhette adesive, ecc.).

È inoltre tassativamente vietato l'abbandono di rifiuti a lato dei contenitori destinati alla loro raccolta. Nel caso in cui l'utente trovi il contenitore già saturo ha l'obbligo di recarsi a conferire il rifiuto nel punto di raccolta più vicino.

E' fatto assoluto divieto di depositare qualsiasi materiale nelle centraline dell'energia elettrica e dell'acqua.

3) Obblighi di chi conduce animali domestici su aree pubbliche.

Le persone che conducono cani o altri animali per le strade ed aree pubbliche o di uso pubblico, comprese le aree a verde, sono tenute ad evitare qualsiasi contaminazione dovuta alle deiezioni. Dovranno in tal senso provvedere personalmente all'eliminazione e all'asporto di escrementi solidi e **dovranno dotarsi di paletta e sacchetto**. Ove

possibile il Consorzio installerà appositi distributori di palette per l'asporto delle deiezioni.

4) Pulizia delle aree esterne a pubblici esercizi.

I gestori di esercizi pubblici che usufruiscono di concessioni di aree pubbliche o utilizzano spazi aperti all'uso pubblico quali bar, alberghi, ristoranti **oltre a quelli per la** vendita di pizze al taglio, bibite in lattina, gelati e simili, devono provvedere alla costante pulizia dell'area occupata e dovranno installare ulteriori contenitori essendo il Gestore dell'attività responsabile dei rifiuti prodotti dai consumatori

I rifiuti così raccolti devono essere conferiti con le stesse modalità previste per i rifiuti dichiarati urbani.

All'orario di chiusura dell'esercizio l'area in dotazione o comunque antistante deve risultare perfettamente ripulita.

In mancanza vi provvederà il Consorzio addebitandone le spese all'esercente, se consorziato, ovvero al proprietario dell'immobile ove si svolge l'attività commerciale.

E' fatto obbligo di usare particolare cautela nel trasporto dei rifiuti dall'esercizio commerciale fino al box spazzatura; allo scopo devono essere usati contenitori di immondizia a tenuta stagna. Eventuali danni arrecati ai manufatti saranno addebitati all'operatore commerciale che li ha cagionati.

5) Pulizia dei terreni non edificati.

I proprietari, ovvero coloro che hanno la disponibilità di terreni non edificati, qualunque siano l'uso e la destinazione dei terreni stessi, devono conservarli costantemente in ordine provvedendo alla pulizia del sottobosco. Dovranno inoltre essere sempre tenuti liberi da materiali di scarto abbandonati anche da terzi.

A tale scopo ogni area dovrà essere provvista di opere di sbarramento degli accessi e di recinzione, così da evitare l'inquinamento del suolo e l'immissione abusiva di rifiuti. Tali opere dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura dei proprietari e/o di chi ha la disponibilità delle aree.

In caso di scarico abusivo di rifiuti su dette aree anche ad opera di terzi e/o ignoti, il proprietario, in solido con chi eventualmente abbia la disponibilità del terreno, sarà

obbligato alla riduzione in pristino ed all'asporto, all'allontanamento ed al regolare smaltimento dei rifiuti abusivamente immessi.

6) Campeggi.

E' vietato l'accesso al Comprensorio a roulotte, campers o simili nel periodo 15 giugno - 15 settembre così come disciplinato da apposita ordinanza del Comune di Olbia.

Su tutto il territorio consortile sono assolutamente proibiti i campeggi liberi e specificamente la sistemazione di tende, roulotte, camper e simili (come da ordinanza del Sindaco del Comune di Olbia).

La presente norma non potrà essere in nessun caso derogata.

7) Antenne.

La ricezione delle trasmissioni televisive dovrà avvenire nelle costruzioni di tipo intensivo, quali alberghi, residenze, case od appartamenti, mediante antenne centralizzate o più utenze per unica antenna.

Quando nelle suddette costruzioni dovranno installarsi diverse utenze sarà fatto obbligo ad ogni singolo utente di allacciarsi all'antenna centralizzata.

Solamente per le ville isolate è consentita l'installazione di antenne televisive individuali. Le antenne televisive, anche satellitari, dovranno essere opportunamente mimetizzate nel panorama circostante.

L'ubicazione di dette antenne dovrà essere approvata dalla Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo.

8) Sciorinamento di biancheria o altro.

E' assolutamente vietato mettere in mostra biancheria dalle finestre, porte, tettoie, terrazze giardini ed ogni altro luogo visibile dal pubblico.

9) Spazi liberi.

Gli spazi intorno a tutte le costruzioni dovranno essere degnamente sistemati e mantenuti a cura dei proprietari o delle amministrazioni condominiali. In caso di situazioni che possano rappresentare pregiudizio di carattere igienico sanitario e/o al decoro del Comprensorio, il Consorzio inviterà la proprietà al ripristino della situazione

originaria dando un termine perentorio trascorso il quale provvederà direttamente addebitandone i costi relativi ai responsabili.

10) Misure antincendio.

Ogni accantonamento di materiali infiammabili è proibito, salvo autorizzazione da parte degli enti preposti, che determineranno le misure di sicurezza da adottare.

Durante la stagione secca, generalmente dal 15 maggio al 15 ottobre, tutti i fuochi, anche quelli per eliminare i rifiuti di disboscamento od altro, sono vietati, salvo autorizzazione da parte degli Enti preposti.

Ogni autorizzazione ottenuta dovrà essere trasmessa preventivamente al Consorzio ed al servizio Vigilanza del Consorzio stesso.

11) Salvaguardia della quiete pubblica.

Porto Rotondo è un luogo di vacanza e relax.

In esso debbono convivere esigenze di divertimento, tranquillità e godimento della natura. In quest'ottica sono ammesse e incentivate attività culturali e di intrattenimento, spettacolo e divertimento che debbono però necessariamente rispettare orari tali da non turbare il riposo di chi a queste manifestazioni non intende partecipare. Sono quindi vietate emissioni sonore derivanti da musica, attività ludiche e/o lavorative, schiamazzi e quant'altro pregiudichi la quiete pubblica, nelle ore comprese tra le 01,00 e le 10,00 nonché tra le 13,30 e le 16,00. Resta comunque inteso che negli altri orari qualunque attività che provochi emissioni acustiche (ad esclusione di quelle lavorative normate in altra parte e comunque sottoposte a normative nazionali e/o comunali che ne determinano le emissioni ammissibili), in particolare le attività musicali derivanti dai locali pubblici, dovranno essere limitate affinché comunque siano funzionali all'intrattenimento degli avventori e non mezzo di richiamo dei clienti. Tutte le emissioni acustiche, regolate da questo regolamento e dalle ordinanze del sindaco di Olbia che il C.d.A. potrà sollecitare ed ispirare, debbono essere conformi alle vigenti leggi in materia. Allo scopo di dettare indirizzi di carattere ambientale ed al fine di fornire un supporto ai Consorziati, è istituito presso il Consorzio l'Ufficio di Tutela Ambientale.

Qualora le attività lavorative (siano esse riferite a lavori edili piuttosto che alla diffusione di musica all'esterno) arrechino disturbo alla quiete pubblica ed avvengano oltre i limiti fissati dal Regolamento Consortile, dal Codice Civile, dalle Normative Comunali vigenti, sarà facoltà del Consorzio invitare gli inadempienti al rispetto delle regole; se nonostante gli inviti la situazione di pregiudizio dovesse permanere, si potrà provvedere alla sospensione dei servizi consortili in capo al Consorziato inadempiente e verrà inoltrata segnalazione agli Enti preposti.

PARTE SESTA
NORME PER I SERVIZI DI VIGILANZA

- 1) Servizio Vigilanza e di sorveglianza del territorio.**
- 2) Compiti demandati alle guardie particolari giurate del Consorzio di Porto Rotondo.**
- 3) Incendi all'interno del territorio del Consorzio.**
- 4) Fermo momentaneo delle persone.**
- 5) Oggetti smarriti.**

1) Servizio Vigilanza e di sorveglianza del territorio.

La vigilanza sul territorio del Comprensorio di Porto Rotondo è assicurata dall'apposito servizio di Vigilanza. Il Consorzio vi provvede per mezzo di "Guardie Particolari Giurate".

Al fine di scongiurare episodi di vandalismo e teppismo, per monitorare il territorio e per la salvaguardia degli immobili è stato inoltre istituito il servizio di videosorveglianza.

Per garantire la tutela della privacy, il trattamento dei dati non avviene in alcun modo né è consentito a nessun terzo, sia esso Direzione del Consorzio o Consorziato. L'unico responsabile dei dati sarà indicato dal responsabile della vigilanza il quale unico potrà estrarre parti della videoregistrazione solo ai fini di indagini giudiziarie e se richiesto per le repressioni di reati denunciati alla magistratura e su richiesta degli inquirenti per illeciti avvenuti. Tutti i consorziati e i terzi verranno informati in modo chiaro con l'esposizione di adeguati cartelli indicanti che il territorio è monitorato con videoregistrazione (in rispetto della legge 675/1996).

2) Compiti demandati alle Guardie Particolari Giurate.

Le Guardie Giurate prestano la loro opera di vigilanza alle proprietà mobiliari ed immobiliari site nel perimetro del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo.

E' compito principale delle Guardie:

- ❑ sorvegliare i beni mobili ed immobili nel Comprensorio, al fine della prevenzione dei reati;
- ❑ sorvegliare le persone che con il loro atteggiamento destino sospetti;
- ❑ sorvegliare il transito dei veicoli, in modo particolare durante le ore notturne quando queste si dovessero aggirare con a bordo persone sospette;
- ❑ comunicare ogni attività o circostanza anormale riscontrata nel servizio al capo delle guardie e, in caso di urgenza, direttamente all'Ufficio locale di Pubblica Sicurezza oppure alla Stazioni dei Carabinieri, od anche alla pattuglia degli agenti stessi che dovessero trovarsi in servizio nelle vicinanze, per gli interventi di loro competenza;
- ❑ provvedere con il concorso della forza pubblica al fermo dei ladri ed al sequestro della refurtiva, dandone immediato avviso al capo delle guardie per le segnalazioni

di sua competenza all'ufficio della P.S. od alla stazione dei Carabinieri del luogo, significando che tale arresto deve essere compiuto soltanto in flagranza di reato.

- intervenire in caso di allarme scattato dall'abitazione consorziata collegata a mezzo linea telefonica o via etere con l'ufficio della Vigilanza oppure per aver udito la sirena esterna della proprietà.

Ad ulteriore precisazione di quanto sopra si sottolinea l'attività di prevenzione e repressione di reati e vandalismi, in particolare:

- ◆ danneggiamenti alle ville o giardini;
- ◆ danneggiamento od asportazione di alberi o piante da giardino;
- ◆ danneggiamento all'impianto di illuminazione o alla segnaletica stradale;
- ◆ discarica di rifiuti solidi o materiali edili in punti non prestabiliti;
- ◆ violazione o inadempienza delle norme generali e speciali contemplate nello Statuto e nel Regolamento del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo, riferiti in particolare ad abusi edilizi ed attività rumorose in genere;
- ◆ furti d'acqua e segnalazione di perdite lungo le condotte idrica consortili;
- ◆ pericoli su strade interne del Consorzio comunque cagionati;
- ◆ pericoli o disservizi determinati da qualsiasi ragione alle linee elettriche o telefoniche ed ai punti luce di illuminazione pubblica.

3) Incendi all'interno del territorio del Consorzio.

In caso di incendio, il consorziato dovrà immediatamente darne notizia al Servizio di Vigilanza per l'attivazione dei mezzi specializzati del Consorzio, del Corpo Forestale Regionale e dei Vigili del Fuoco. Se si tratta di incendio di lieve entità, applicate tutte le cautele per la propria incolumità e quella altrui, dovrà intervenire con i mezzi a sua disposizione per evitare l'estendersi dell'incendio fino all'arrivo del personale specializzato.

Deve in ogni caso intervenire immediatamente con ogni mezzo a sua disposizione per salvaguardare l'incolumità delle persone sopra ogni cosa.

4) Fermo momentaneo delle persone.

E' compito della Guardia Giurata, entro l'ambito territoriale nel quale sono situati i beni sottoposti alla sua vigilanza, chiedere le generalità e se del caso trattenere le persone

sospette in possesso di materiali pericolosi, di valigie, pacchi o altro che possano rappresentare refurtiva o comunque colte in flagranza di reato perseguibile d'ufficio (art.219 c.p.p.), semprechè l'atteggiamento di costoro dia adito a sospetti ben fondati, informando immediatamente il più vicino posto di polizia.

5) Oggetti smarriti.

Gli oggetti rinvenuti dovranno essere consegnati all'ufficio della Vigilanza o della locale Caserma dei Carabinieri.

APPENDICE

Integrazioni al Regolamento.

Il Consiglio di Amministrazione in proprio o su segnalazione del Comitato Esecutivo o della Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo potrà integrare o modificare la normativa riportata nel presente Regolamento, ai fini di una migliore applicazione delle norme stesse e dello Statuto Consortile. Dette modifiche o integrazioni dovranno essere in qualunque caso ratificate dalla Assemblea Ordinaria dei Consorziati.

Rispetto del Regolamento edilizio Comunale, di altri regolamenti e leggi.

Il presente Regolamento non esonera dal rispetto del regolamento edilizio comunale.

I progetti presentati alla Commissione Tecnica di Indirizzo e Controllo del Consorzio del Comprensorio di Porto Rotondo dovranno pertanto essere in accordo anche con le norme che regolano la materia.

Il presente Regolamento, inoltre, non esonera dal rispetto di altri eventuali regolamenti e leggi di carattere Comunale, Provinciale, Regionale e Nazionale che dettino norme nelle materie trattate; a tal fine infatti, per quanto non previsto in questo regolamento, si rimanda espressamente a dette normative.