



Statuto

Costituzione - Partecipanti - Scopo Sede e durata del Consorzio

Art. 1. È costituito fra i proprietari di immobili siti nella regione della Gallura, immobili che meglio risultano descritti nei rispettivi titoli di acquisto e nella planimetria allegata sub a), un Consorzio obbligatorio denominato "Consorzio Costa Smeralda", non avente scopo di lucro, regolato dalla legge italiana e dal presente Statuto.

Art. 2. Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nell'ambito del comprensorio meglio descritto dalla planimetria allegata sub a) nonché i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Tutti i proprietari suddetti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Conservatoria dei Registri immobiliari, rispettivamente a favore ed a carico di ciascuno di essi. In ipotesi di trasferimento, a qualsiasi titolo, di tutti o parte dei loro immobili, i Consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio, ed a comunicare con lettera raccomandata R.R. al Consorzio, entro trenta giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità della parti contraenti, il loro domicilio e copia del rogito notarile e della nota di trascrizione.

Art. 3. Per una migliore tutela delle finalità perseguite dal Consorzio e dagli interessi dei Consorziati, e per assicurare il mantenimento dell'alto livello degli insediamenti edilizi sulla Costa Smeralda, i Consorziati si obbligano, nei confronti del Consorzio e per effetto dell'adesione al presente Statuto, ad inserire negli atti di trasferimento dei propri immobili le seguenti clausole:

- 1) l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto e nel Regolamento edilizio del Consorzio Costa Smeralda, che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto;
- 2) in particolare l'acquirente prende atto ed accetta per sé e per i suoi aventi causa, la normativa secondo cui ogni costruzione, e/o variazione, e/o modifica della tessa dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione del Comitato di Architettura e pertanto potrà essere eseguita soltanto dopo

l'ottenimento della predetta autorizzazione e secondo il progetto approvato, volendo diversamente essere tenuto responsabile nei confronti dell'alienante e/o, per mandato qui conferito, nei confronti del Consorzio Costa Smeralda, per le sanzioni previste dal Regolamento Edilizio consortile;

- 3) inoltre prende atto e accetta per sé e per i suoi aventi causa la normativa secondo cui al funzionamento e alla manutenzione ordinaria o straordinaria degli impianti di interesse generale o comune, anche se di proprietà di singoli Consorziati, provvede il Consorzio per mezzo di apposite società di servizi, e le relative spese, nonché le spese di amministrazione del Consorzio sono ripartite fra tutti i Consorziati;
- 4) ogni controversia insorgente fra le parti in merito all'interpretazione del presente contratto ed alle modalità di utilizzazione edificatoria dell'immobile sarà deferita ad un collegio arbitrale, secondo quanto dispone l' Art. 32 dello Statuto del Consorzio.

Art. 4.I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili vincolati saranno, dal momento del loro rispettivo acquisto, obbligati all'osservanza della normativa tutta portata dal presente atto e beneficeranno dei vantaggi che ne derivano. Alla data di trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili, e l'acquirente assumendo dal momento del trasferimento la veste di Consorziato, risponde in solido con l'alienante per le quote consortili da questo non corrisposte.

L'Assemblea dei partecipanti al Consorzio avrà la facoltà di ammettere a far parte del Consorzio, proprietari di altri immobili siti fuori dal comprensorio meglio descritto nella planimetria allegata sub a), fissandone, se del caso, le condizioni; fermo comunque l'obbligo dei proprietari consorziandi di adesione al presente Statuto e di partecipazione ai contributi spese ed oneri del Consorzio.

Art. 5.Il Consorzio ha lo scopo di provvedere:

- 1) allo studio, al coordinamento ed alla direzione di tutti gli strumenti urbanistici idonei ad assicurare, sia in generale che con riferimento alle singole proprietà, la migliore utilizzazione degli immobili appartenenti ai Membri del Consorzio;
- 2) allo studio ed all'esecuzione di opere ed impianti e servizi di interesse generale e particolare nell'ambito del comprensorio della Costa Smeralda e della circostante regione, svolgendo per il perseguimento di tale scopo, ogni necessaria ed opportuna attività amministrativa e negoziale;

- 3) alla manutenzione ed alla gestione di ogni opera ed installazione di impianti e servizi, di interesse generale o comune, anche se di proprietà di singoli Consorziati, e può prestare anche a tal fine assistenza tecnica, amministrativa e contabile ai condomini fra Consorziati, provvedendo in tal senso con apposite Società di Servizi, sulle quali esercita funzioni di indirizzo e controllo, nei limiti della vigente normativa;
- 4) alla partecipazione a tutti i servizi ed iniziative aventi il medesimo scopo, o suscettibile di favorirne lo sviluppo;
- 5) alla tutela del livello ottimale delle condizioni di vita nel territorio. Per il conseguimento di questo scopo la direzione consortile ha facoltà d'imporre potature e tagli delle piante capaci di diminuire la veduta panoramica verso il mare alle proprietà finitime, secondo l'avviso del Comitato di Architettura; d'imporre limiti logistici per gli accessi alle singole proprietà, e regolamenti particolari per l'uso degli spazi comuni in prossimità dei locali pubblici, allo scopo della loro migliore fruizione; d'imporre limiti e controllo delle immissioni rumorose, irrogando sanzioni pecuniarie in caso di inottemperanza; Per gli scopi su indicati, il Consorzio si attribuisce i più ampi poteri di rappresentanza dei Consorziati presso gli Organismi pubblici e privati, nonché i poteri di rappresentanza in liti, sia passive che attive, promosse o da promuovere davanti a giurisdizioni civili, penali, amministrative e speciali.

Il Consorzio ha lo scopo di provvedere inoltre:

- 1) alla disciplina ed al regolamento delle costruzioni edilizie erette sui terreni dei Consorziati, ivi compresi eventuali regolamenti di condominio nonché alla osservanza dei regolamenti stabiliti nell'interesse generale e per la buona amministrazione del Consorzio, attribuendogli espressamente a tal fine, poteri di rappresentanza negoziale e giudiziale dei proprietari Consorziati, nonché il potere di agire autonomamente, sia giudizialmente che stragiudizialmente nei confronti di tutti coloro, Consorziati e non Consorziati che violassero la norma consortile;
- 2) all'ottenimento di sovvenzioni di qualunque genere, utili al perseguimento degli scopi del Consorzio ed alla stipulazione di ogni atto ad esse relativo;
- 3) alla tutela ed utilizzazione del nome attribuito al comprensorio "Costa Smeralda" e del simbolo rappresentativo del Consorzio, al fine di evitare che altri si possano servire a proprio vantaggio dell'attività esplicata dal Consorzio stesso per lo sviluppo del comprensorio in oggetto, a tal fine

potendo agire il Consorzio sia in via giudiziale che stragiudiziale, a tutela di ogni diritto, ragione od interesse spettante ai singoli Consorziati;

- 4) all'acquisto e/o utilizzazione dei terreni da proprietari Consorziati, ove si renda necessario per il migliore perseguimento degli scopi sopra elencati, in base a delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione;
- 5) alla tutela dei diritti ed interessi ed alla rappresentanza, in sede negoziale, amministrativa e giudiziale, dei proprietari Consorziati, sempre nell'ambito delle finalità perseguite dal Consorzio Costa Smeralda;

Art. 6 Il Consorzio ha la sua sede nella "Piazzetta del Cervo", Casa 1/A, Il Ginepro, Porto Cervo, Comune di Arzachena.

Art. 7. La durata del Consorzio è fissata al 31 dicembre 2050, salvo proroga o scioglimento anticipato da deliberarsi dall'Assemblea Straordinaria dei Consorziati.

Art. 8. Gli organi del Consorzio sono:

- L'Assemblea dei Membri;
- Il Consiglio di Amministrazione
- Il Presidente
- Il Segretario Generale o Direttore Generale;
- Il Comitato di Architettura;

Hanno la rappresentanza del Consorzio di fronte a tutti i terzi ed in giudizio, il Presidente e il Direttore Generale o il Segretario Generale, anche disgiuntamente. Al Comitato di Architettura sono delegati poteri ordinatori nelle materie di sua competenza, a norma dell' Art.31

Ripartizione delle Spese – Obblighi dei Partecipanti al Consorzio

Art. 9. Ciascun partecipante al Consorzio ha l'obbligo di contribuire a tutte le spese ed oneri del Consorzio senza alcuna esclusione né eccezione. La ripartizione fra i partecipanti delle spese ed oneri del Consorzio, ivi comprese quelle relative ad eventuali lavori di interesse generale o comune, è proporzionale al valore degli immobili sulla base della caratura in milionesimi.>BR> La suddetta caratura globale verrà frazionata a cura del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, secondo il criterio del buon padre di famiglia, tenendo comunque conto del volume dei fabbricati, e per quanto riguarda i terreni, della loro potenzialità volumetrica, della destinazione d'uso, della estensione, della potenzialità di uso per servizi e della rilevanza paesaggistica. In ogni caso verrà attribuita una quota di milionesimi a tutti

gli immobili, fabbricati e terreni, ricadenti nel territorio del Consorzio in base al loro valore come identificato in forza dei parametri sinora citati.

Le spese ed oneri relativi ai lavori pubblici particolari saranno a carico del o dei proprietari che ne beneficeranno.

Il Consiglio di Amministrazione sarà l'unico competente a stabilire il carattere di interesse generale, comune o particolare, dei lavori di pertinenza del Consorzio al fine di determinare – secondo i criteri indicati ai precedenti commi – la ripartizione delle spese e degli oneri fra i proprietari.

Art. 10. Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio regola il funzionamento e l'ordinaria manutenzione degli impianti posti al servizio dell'intero comprensorio consortile o di singole aree; programma gli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti stessi, determinando l'ordine di priorità e la loro assegnazione nei diversi esercizi; determina all'inizio di ogni esercizio il relativo fabbisogno finanziario.

Le spese di funzionamento e di manutenzione ordinaria o straordinaria degli impianti, nonché le spese di amministrazione del Consorzio, sono ripartite fra tutti i consorziati in proporzione al valore degli immobili di loro proprietà, calcolato a norma dell' art. 9.

Art. 11. Su tutti i terreni non compresi in piani di lottizzazione approvati dal Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda e sui quali il Consorzio ha deciso o deciderà la costruzione di un sentiero o di una strada di uso comune, i consorziati si impegnano a consentire l'esecuzione dei lavori come sopra deciso, nonché a subire la servitù di passaggio a favore dei terreni interessati per l'uso del sentiero e della strada in questione.

Su tutti i terreni, non compresi in piani di lottizzazione approvati dal Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda e sui quali il Consorzio ha deciso o deciderà la costruzione di opere o installazioni di interesse generale o di uso comune, i proprietari, si impegnano a consentire l'accesso ai rispettivi terreni per la esecuzione, le riparazioni o la manutenzione delle predette opere od installazioni, nonché a subire la relativa servitù di passaggio o di impianto. I consorziati che restino gravati da alcuna delle servitù predette si impegnano ad osservare tutte le necessarie disposizioni di legge per rendere tali servitù efficaci ed opponibili anche nei confronti di loro aventi causa. Le predette servitù non daranno luogo a diritto ad indennità di alcun genere in favore dei proprietari che dovranno subirle.

Il Consiglio di Amministrazione è il solo competente a decidere sul tracciato di

dislocazione delle strade ed opere, e la loro progettazione, cercando di ridurre al minimo gli inevitabili inconvenienti dei consorziati che dovranno subire le servitù relative.

Art. 12. I partecipanti al Consorzio potranno utilizzare i sentieri, le strade, opere ed installazioni costruite dal Consorzio senza arrecarvi danni e senza impedirne o disturbarne un pari uso da parte degli altri partecipanti al Consorzio e di terzi. In particolare essi non potranno modificare le dette opere ed installazioni, né eseguire scavi o lavori che possano compromettere la solidità, sotto pena di essere responsabili pecuniariamente delle spese necessarie per la rimessa in pristino delle predette ed installazioni.

Art. 13. I partecipanti al Consorzio hanno l'obbligo di sottoporre al preventivo esame ed approvazione del Comitato d'Architettura – di cui al successivo art.31 – ogni progetto relativo a :

- 1) Piani di lottizzazione;
- 2) Piani piano volumetrici
- 3) Nuovi fabbricati;
- 4) Trasformazioni strutturali, estetiche, volumetriche, esterne di costruzioni preesistenti
- 5) Trasformazioni interne di costruzioni o di parti di costruzioni che ne comportino l'ulteriore o diversa divisione; il mutamento di destinazione o comunque ne modifichino la composizione con varianti ed aggiunte;
- 6) Costruzioni di sottosuolo: fognature, canalizzazioni di acque, telefoni ed ogni altra natura;
- 7) Lavori di tinteggiatura, decorazione, restauro di parti esterne;
- 8) Tende, tettoie, pergolati ingombranti gli spazi pubblici;
- 9) Allestimento di vetrine di ogni genere, insegne commerciali e di qualsiasi altro genere;
- 10) Attrezzature balneari stagionali;
- 11) Illuminazioni esterne, insegne luminose;
- 12) Antenne radio,televisore,parafulmini,illuminazione esterna per strade pedonali o carrabili;
- 13) Installazioni mobili o fisse, anche se a carattere temporaneo in luoghi pubblici o privati od proprietà demaniali;
- 14) Strade pubbliche o private
- 15) Opere di recinzione,muri, cancelli, modificazione di terreni;

- 16) Piantagioni di piante di alto fusto, giardini, riforestazione, bonifiche di zone danneggiate;
- 17) Cisterne, piscine, vasche;
- 18) Generalmente tutte le opere marittime pubbliche o private, di qualsiasi natura esse siano (esempio moli, dighe, pontili);
- 19) Scavi e movimenti di terra relativi a qualsiasi opera;
- 20) Tagli di alberi;

In nessun caso potranno, dal Comitato di Architettura, senza previa deliberazione favorevole del Consiglio di Amministrazione, essere autorizzate costruzioni di immobili destinati a multiproprietà o comunque a proprietà di godimento frazionato. Il Comitato di Architettura non potrà del pari autorizzare, senza previa deliberazione favorevole del Consiglio di Amministrazione, la costruzione di immobili destinati ad ospitare locali di ritrovo collettivo suscettivi di recare disturbo alla quiete dei vicini e al livello qualitativo del Comprensorio, quali dancing, night clubs, bar con musica all'aperto ecc.

I Consorziati dovranno conformarsi alle decisioni del predetto Comitato di Architettura, quali previste nel Regolamento Edilizio del Consorzio, che dovrà essere inserito negli atti di trasferimento a titolo oneroso o gratuito degli immobili Consorziati con l'obbligo di trascrizione. I partecipanti al Consorzio sono altresì impegnati a conformarsi ad ogni direttiva riguardante edifici ed altre costruzioni emessa dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio, come previsto dall' art. 24. I partecipanti al Consorzio si impegnano inoltre, anche per i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, ad osservare la normativa tutta portata dal Regolamento Edilizio del Consorzio Costa Smeralda che viene allegato al presente atto sub b), obbligandosi nel contempo ad inserire apposita clausola - con obbligo di trascrizione - negli atti di trasferimento a qualsiasi titolo di tutti o parte degli immobili di loro proprietà, volendo rimanere obbligati in solido con i loro aventi causa sino al momento della predetta trascrizione.

Art. 14. I partecipanti si impegnano a conformarsi a tutte le disposizioni ed istruzioni date dal Consorzio per l'uso e la disciplina di interesse comune, nonché per la buona gestione degli affari del Consorzio.

Assemblea dei Membri del Consorzio

Art. 15. L'Assemblea si compone di tutti i Consorziati che abbiano integralmente soddisfatto le loro obbligazioni derivanti dal presente Statuto e gli impegni presi per quanto riguarda la sistemazione dei loro terreni e le costruzioni che vi debbono essere

fatte. L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la totalità dei Consorziati e le sue delibere, prese conformemente al presente Statuto, impegnando anche i non intervenuti e dissenzienti.

L'Assemblea è convocata normalmente dal Presidente ogni anno entro il mese di Luglio, per la presentazione ed approvazione del rendiconto dell'anno decorso e per l'approvazione del preventivo per l'anno seguente.

La convocazione può essere effettuata ogni volta che il Presidente lo reputi opportuno o quando ne sia fatta domanda scritta da un numero di partecipanti del Consorzio che rappresenti almeno un terzo dei voti dei Consorziati secondo la determinazione fatta dal successivo art. 19.

Le Assemblee possono essere convocate anche in luogo diverso dalla sede dell'Associazione.

Art. 16. La convocazione contenente l'ordine del giorno deve essere comunicata per lettera raccomandata da spedire almeno trenta giorni prima della data fissata per la riunione, al domicilio di ciascuno dei proprietari Consorziati. Ogni Consorziato ha l'obbligo di comunicare per lettera raccomandata all'Amministrazione del Consorzio il suo domicilio abituale o gli eventuali successivi cambiamenti del domicilio stesso. Le convocazioni saranno validamente notificate all'ultimo domicilio comunicato da ciascun Membro.

Ogni cambio di domicilio e notifica di trasferimento di proprietà avranno effetto nei confronti del Consorzio trentuno giorni dopo il ricevimento della comunicazione relativa.

Art. 17. Ogni Consorziato può farsi rappresentare in seno all'Assemblea da un altro Membro, per delega scritta in calce all'avviso di convocazione, a condizione che detto Membro abbia anch'esso soddisfatto integralmente le Sue obbligazioni derivanti dal presente Statuto e gli impegni presi per quanto riguarda la sistemazione dei suoi terreni e le costruzioni che vi debbono essere fatte ,così come prescritto dal precedente Art 15

Art. 18. L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio, il quale procederà alla nomina di un Segretario scelto anche tra i Consorziati. Di ogni deliberazione sarà redatto processo verbale in apposito registro, ed ogni verbale dovrà essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Art. 19. Agli effetti della partecipazione alle Assemblee i Consorziati disporranno di un numero di voti pari a milionesimi delle carature attribuite come all'art.9

Art. 20. In sede di prima convocazione l'Assemblea Generale Ordinaria sarà validamente costituita con la presenza, personale o per delega, di un numero di partecipanti che rappresentino almeno la metà più uno della totalità dei voti consorziati, secondo la determinazione fatta nel precedente art. 19 . In seconda convocazione l'Assemblea Generale Ordinaria sarà validamente costituita con qualunque numero dei voti presenti e non dovranno trascorrere più di quarantacinque giorni dalla prima.

Le deliberazioni dovranno essere prese con una maggioranza superiore alla metà dei voti presenti.

Per le modifiche al presente Statuto, dovrà invece essere indetta un'Assemblea Generale Straordinaria, convocata all'uopo con specifico ordine del giorno. Tale Assemblea sarà validamente costituita: in prima convocazione con la presenza di almeno la metà più uno della totalità dei voti consorziati; in seconda convocazione con la presenza di almeno 1/3 della totalità dei voti; in terza convocazione con la presenza di almeno 1/5 della totalità dei voti. Tra la prima convocazione e le successive, non dovranno trascorrere più di quarantacinque giorni.

La data, l'ora ed il giorno delle convocazioni successive alla prima, possono essere fissati nell'avviso di convocazione dell'Assemblea.

Le deliberazioni dovranno essere prese a maggioranza assoluta dei voti presenti. La determinazione dei voti, sia per la valida costituzione delle Assemblee, come anche per le deliberazioni da prendere, è sempre ed in ogni caso fatta a norma dell' Art. 19.

Consiglio di Amministrazione

Art. 21. L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione da tre a dieci Membri. La nomina dei consiglieri è fatta dall'Assemblea Generale Ordinaria. Essi durano in carica quattro anni e possono essere rieletti.

Nel caso in cui durante l'esercizio del mandato alcuno degli Amministratori cessi dall'ufficio per qualsiasi causa, il Consiglio dovrà chiamare a svolgere le funzioni di Amministratore un Consorziato di sua scelta, nel rispetto di quanto previsto al primo

comma, che resterà in carica fino alla prossima Assemblea. Se viene meno la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, quelli rimasti in carica dovranno immediatamente convocare l'Assemblea per completare il Consiglio di Amministrazione.

Art. 22. Il Consiglio di Amministrazione sceglie e nomina tra i suoi componenti, un Presidente e può nominare, sempre tra i suoi componenti, un Vicepresidente incaricato di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento.

Art. 23. Il Consiglio di Amministrazione si riunisce su invito del Presidente, del Vicepresidente, o su richiesta della maggioranza dei suoi Membri, ogni qualvolta se ne presenti la necessità - e comunque almeno due volte l'anno - sia presso la sede che in altro luogo che sarà indicato nell'avviso di convocazione. Saranno considerati dimissionari i Membri del Consiglio di Amministrazione che risultino assenti, per tre volte consecutive, alle riunioni del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio sarà validamente costituito con la presenza di almeno la metà più uno dei Consiglieri. Le deliberazioni saranno prese a maggioranza di voti degli intervenuti. In caso di parità prevale il voto del Presidente del Consiglio di Amministrazione, il Segretario Generale del Consorzio o il Direttore Generale partecipa alle sedute del Consiglio di Amministrazione con voto consultivo.

Art. 24. Il Consiglio di Amministrazione è investito dei poteri più ampi per la gestione del Consorzio, nel quadro del suo scopo. In particolare :

- 1) determina le spese generali dell'Amministrazione e di utilizzazione nel quadro dell'autorizzazione dell'Assemblea;
- 2) autorizza gli accordi, le trattative, ed i lavori necessari per la realizzazione dello scopo del Consorzio;
- 3) delibera di aprire a nome del Consorzio conti correnti e depositi sia presso le banche, sia presso l'Amministrazione delle Poste, fissandone le modalità di funzionamento, nonché di compiere qualsiasi altra operazione bancaria;
- 4) decide lo studio, l'esecuzione e l'utilizzazione delle opere, installazioni e servizi di interesse generale comune o particolare, regola la loro manutenzione e gestione, emana le disposizioni per il loro uso e la loro disciplina;
- 5) propone all'Assemblea l'inclusione di nuovi terreni nel comprensorio del Consorzio;

- 6) provvede alla ripartizione delle spese e degli oneri tra i partecipanti al Consorzio, stabilisce la relativa quota e provvede alla richiesta dei fondi;
- 7) provvede alla redazione del Regolamento Edilizio e di ogni altro regolamento concernente le costruzioni da edificare nel comprensorio consortile. La costruzione di parchi e giardini, la realizzazione di nuove piantagioni, i sistemi di illuminazione e di pubblicità. Adotta le decisioni riguardanti ogni altro problema concernente l'ambiente naturale, i quelli di ecologia e inquinamento;
- 8) determina gli inventari, i bilanci ed i conti che devono essere sottoposti alla Assemblea Generale;
- 9) nomina i membri del Comitato di Architettura e degli altri Comitati che il Consiglio riterrà di istituire;
- 10) nomina il Segretario Generale del Consorzio o il Direttore Generale;
- 11) amministra la partecipazione del Consorzio nelle società di servizi e svolge la funzione di controllo dell'attività delle stesse.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare poteri nei modi e limiti dell'Art. 2381 del Codice Civile.

Art. 25. Tutti i poteri del Consiglio di Amministrazione sono esercitati in caso di urgenza dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal Vicepresidente e subordinatamente, dal Consigliere anziano con la sua sola firma, salva ratifica consiliare in occasione di successiva riunione.

Art. 26. Il Segretario Generale o il Direttore Generale:

- 1) dà esecuzione alle deliberazioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione;
- 2) sovrintende al buon funzionamento degli uffici del Consorzio;
- 3) esercita le altre attribuzioni affidategli dal Consiglio di Amministrazione o dal Presidente del Consorzio nei limiti dei poteri attribuitigli.

Bilancio annuale – Versamento Quote Consortili – Penalità – Rinunce

Art. 27. Gli esercizi del Consorzio si chiudono al 31 dicembre di ogni anno. Alla fine di ciascun esercizio il Consiglio di Amministrazione procede alla redazione del rendiconto consuntivo della gestione annuale ed alla formazione del preventivo per l'esercizio successivo e li sottopone all'approvazione dell'Assemblea Generale Ordinaria dei Membri del Consorzio.

Il rendiconto di ciascun esercizio dovrà essere tenuto a disposizione dei Membri del Consorzio almeno trenta giorni prima della riunione dell'Assemblea.

Art. 28. Le quote consortili per l'anno in corso, saranno richieste ad ogni singolo Consorziato, dopo l'approvazione del bilancio preventivo da parte del Consiglio di Amministrazione. Qualsiasi variazione delle quote consortili, dovuta a modifica di bilanci preventivi e consuntivi da parte dell'Assemblea Generale, sarà richiesta a conguaglio dopo l'approvazione dell'Assemblea. I Consorziati sono tenuti a versare i contributi per le spese e gli oneri del Consorzio entro trenta giorni dalla richiesta da parte degli uffici.

Tutti i pagamenti dei contributi non potranno essere sospesi o ritardati per pretese od eccezioni di qualsiasi genere da parte dei Consorziati.

Per il ritardato pagamento delle somme dovute, il Consorziato sarà tenuto a corrispondere degli interessi di mora determinati secondo il tasso ufficiale di sconto vigente al momento in cui si verificasse la mora, aumentato di cinque punti.

Art. 29. In caso di inadempimento, anche parziale, agli obblighi fissati agli art. 2 e 3, i Consorziati alienanti saranno tenuti al pagamento in favore del Consorzio una penale pari al quinto del prezzo indicato nell'atto di trasferimento e, in ipotesi di atto a titolo gratuito, del valore dell'immobile accertato dall'Ufficio del Registro. Il Consiglio di Amministrazione, cui è demandata l'irrogazione di detta penale, potrà ridurre l'importo in conseguenza delle giustificazioni addotte dall'alienante.

Art. 30. Allo scadere del termine di durata del Consorzio o in caso di scioglimento anticipato cesseranno le funzioni del Consiglio di Amministrazione e l'Assemblea procederà a designare uno o più liquidatori incaricati, secondo le direttive che riceveranno, di incassare i crediti ed esigere le passività del Consorzio, di realizzare l'attivo e ripartire l'eventuale saldo tra i Consorziati.

Il liquidatore o i liquidatori dovranno prendere tutte le misure necessarie per conservare a beneficio dei singoli proprietari interessati tutte le servitù esistenti a beneficio del Consorzio.

Comitato di Architettura

Art. 31. Tutti gli studi ed i progetti relativi ad interventi sul territorio ed alle opere indicate all' art. 13 del presente Statuto, come meglio specificati nel Regolamento Edilizio del Consorzio Costa Smeralda, devono essere sottoposti all'esame ed approvazione del Comitato di Architettura del Consorzio, composto da cinque a dieci

Membri, secondo quanto disporrà il Consiglio di Amministrazione all'atto della loro nomina, scelti, tra esperti delle discipline architettoniche, urbanistiche, ambientali, giuridiche.

Fanno parte di diritto del Comitato di Architettura due Membri del Consiglio di Amministrazione, da questo appositamente delegati, nonché il Segretario Generale o il Direttore Generale del Consorzio.

Il Comitato di Architettura, nel rispetto di detto Regolamento Edilizio e dello Statuto del Consorzio, valuterà con la necessaria discrezionalità estetica e qualitativa tutti i progetti che saranno sottoposti al suo esame, con particolare riguardo al carattere del paesaggio ed alle caratteristiche architettoniche e funzionali, al fine di salvaguardare gli elementi più importanti e caratterizzanti dello sviluppo della "Costa Smeralda", con particolare riguardo alle servitù e limitazioni decise dal Consorzio e nel rispetto delle leggi e dei regolamenti locali.

I partecipanti al Consorzio, i loro eredi ed aventi causa, si impegnano ad apportare ai loro progetti le modifiche e gli spostamenti che saranno indicati dal Comitato di Architettura ed a rispettare le decisioni da esso assunte.

Spetta al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, su proposta del Comitato di Architettura, deliberare in merito alle penali da applicare per opere realizzate senza autorizzazione del Comitato di Architettura ed in merito alle azioni promosse per la demolizione delle opere abusive. Il Comitato di Architettura, per le decisioni su progetti di minore importanza, può delegare uno speciale Sub Comitato che sarà composto da non meno di tre Membri del Comitato di Architettura e dal Segretario Generale o dal Direttore Generale del Consorzio.

Arbitrato

Art. 32. Le controversie che dovessero sorgere tra i Consorziati ed il Consorzio stesso - anche tra singoli Consorziati - in dipendenza dei rapporti originati dal presente Statuto e dal Regolamento Edilizio del Consorzio, potranno essere deferite ad un Collegio arbitrale composto di tre Membri, i quali decideranno mediante arbitrato rituale.

La scelta tra il ricorso alla giurisdizione arbitrale ed alla giurisdizione ordinaria è esercitata irrevocabilmente dalla parte istante, con notifica della domanda di arbitrato o dell'atto introduttivo del giudizio davanti alla Magistratura. Nel procedimento arbitrale, ciascuna delle due parti procederà alla nomina e comunicazione del proprio arbitro, mentre il terzo sarà nominato dai primi, d'accordo tra loro. In caso di disaccordo tra i due arbitri nominati per la designazione del terzo, la nomina di

quest'ultimo sarà demandata al Presidente del Tribunale di Tempio Pausania. Il Collegio Arbitrale, come sopra composto, giudicherà con lodo non impugnabile e la sua decisione sarà definitivamente vincolante per le parti interessate ed acquisterà efficacia di sentenza ai sensi del Codice di Procedura Civile.