



PUNTALDIA
C O N S O R Z I O

STATUTO

con Regolamento Edilizio

ATTO COSTITUTIVO 3 MARZO 1982

Modifiche 21 Aprile 1988

Modifiche 24 Marzo 1995

Modifiche 9 Ottobre 2019

CONSORZIO PUNTALDIA

STATUTO

Titolo I.

Costituzione - Partecipanti - Scopo - Sede e durata del Consorzio

Art. 1 - È costituito fra i proprietari di immobili in Comune di S. Teodoro, in località Punta Sabbatino, individuati con i mappali 19-54-57-247-248 del foglio 7 un Consorzio obbligatorio denominato "Consorzio Puntaldia" non avente scopo di lucro, regolato dalla legge italiana e dal presente Statuto.

Art. 2 - Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari degli immobili sopra identificati, 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 quindici giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito, nonché copia autentica della nota di trascrizione.

Art. 2/bis - Per una migliore tutela delle finalità perseguite del Consorzio e degli interessi dei consorziati, e per assicurare il mantenimento dell'alto livello degli insediamenti edilizi sulla Punta Sabbatino 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:

- "l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto e nel Regolamento Edilizio del Consorzio Puntaldia 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";
- "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 stessa dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione del Comitato di Architettura e pertanto potrà essere eseguita soltanto dopo l'ottenimento della predetta autorizzazione nonché dopo l'ottenimento delle ulteriori autorizzazioni necessarie per legge, regolamento, contratto o consuetudine da parte dei rispettivi enti pubblici o privati interessati dovendo l'intervento essere eseguito secondo il progetto approvato, volendo diversamente essere tenuto responsabile nei confronti dell'alienante e/o per mandato qui conferito nei confronti del Consorzio Puntaldia per le sanzioni previste del Regolamento Edilizio consortile";
- "ogni controversia insorgente tra le parti in merito all'interpretazione del presente contratto ed alle mo-

dalità di utilizzazione edificatoria dell'immobile saranno deferite ad un collegio arbitrale di tre membri, nominati uno per ciascuno tra le parti ed il terzo dei due arbitri, o, in ipotesi di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Monza. Il collegio arbitrale è autorizzato a giudicare anche secondo equità e senza l'osservanza delle norme del codice di procedura civile".

Art. 3 - 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. Dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili. 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 consorziati di adesione al presente Statuto e di partecipazione ai contributi, spese ed oneri del Consorzio.

Art. 4 - Il Consorzio ha lo scopo di provvedere:

- 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, attribuendosi a tale scopo al Consorzio i più ampi poteri di rappresentanza dei consorziati presso tutti 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 o speciali;
- alla disciplina ed alla regolamentazione delle costruzioni edilizie erette su terreni di consorziati, ivi compresi eventuali regolamenti di condominio nonché alla osservanza della regolamentazione stabilita 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 normativa consortile;
- allo studio ed all'esecuzione di opere ed impianti di interesse generale e particolare nell'ambito del comprensorio della Punta Sabbatino, svolgendo per il perseguimento di tale scopo, sia in nome proprio che in rappresentanza dei consorziati, ogni necessaria ed opportuna attività amministrativa e negoziale;
- alla manutenzione ed alla gestione delle dette opere di installazione;
- alla partecipazione a tutti i servizi ed iniziative aventi il medesimo scopo, o suscettibili di favorirne lo sviluppo;

- all'ottenimento di sovvenzioni di qualunque genere, utili al perseguimento degli scopi del Consorzio ed alla stipulazione di ogni atto ad esse relativo;
- alla tutela ed utilizzazione del nome attribuito al comprensorio "Puntaldia" 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;
- all'acquisto e/o all'utilizzazione dei terreni da proprietari consorziati, ove si renda necessario per il miglior perseguimento degli scopi sopra elencati, in base a delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione;
- 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.

Art. 5 - Il Consorzio ha la sua Sede in Monza in via Cernuschi n.6; il trasferimento all'interno del Comune verrà deciso dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 6 - La durata del Consorzio è fissata al 31 dicembre 2050, salvo proroga o scioglimento anticipato da deliberarsi dall'Assemblea Straordinaria dei consorziati.

Titolo II.

Ripartizione delle spese - Obblighi dei partecipanti al Consorzio

Art. 7 - Ciascun partecipante al Consorzio ha l'obbligo di contribuire a tutte le spese ed oneri del Consorzio senza alcuna esclusione né eccezione. La ripartizione tra 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.

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 della superficie degli immobili e, per quanto riguarda i terreni, della relativa edificabilità, nel momento in cui riterrà esistenti le condizioni per la detta ripartizione, sulla base dello sviluppo raggiunto dal comprensorio consortile.

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 tra i proprietari.

Art. 8 - Le spese di manutenzione e funzionamento delle installazioni di interesse generale e comune saranno fra i proprietari interessati proporzionalmente divise e ciò dal momento che il consiglio d'Amministrazione giudicherà sufficientemente avanzato lo sviluppo della zona da esse

servita. Le spese di amministrazione del Consorzio saranno ripartite proporzionalmente alle spese dei diversi servizi.

Art. 9 - Sino a quando non verranno attuate le ripartizioni di caratura tra i diversi immobili a norma dell'art. 7, saranno provvisoriamente richiesti, per tutte le spese ed oneri previsti negli articoli precedenti, contributi annuali obbligatori proporzionali, secondo le ripartizioni nelle seguenti categorie:

A) Quote fisse

- Appartamenti di studio
Per ogni camera in più
- Ville o lotti di terreno con edificabilità
sino a 500 mc.
da 501 a 700 mc.
da 701 a 1500 mc.
Oltre 1500 mc.
- Hotels
Categoria lusso, per posto letto
1° categoria, per posto letto
2° categoria, per posto letto

B) Quote variabili

- Terreni

Le quote variabili saranno a carico dei proprietari dei terreni destinati allo sviluppo e verranno calcolate in proporzione alla cubatura costruibile secondo il piano di fabbricazione fino alla copertura totale delle spese e dei costi sostenuti dal Consorzio.

Il concreto importo dei contributi sarà determinato annualmente dal Consiglio di Amministrazione ed approvato mediante deliberazione dell'Assemblea Ordinaria dei consorziati.

Art. 10 - Su tutti i terreni non compresi in piani di lottizzazione approvati dal Comitato di Architettura del Consorzio Puntaldia 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 o della strada in questione.

Su tutti i terreni, non compresi in piani di lottizzazione approvati dal Comitato di Architettura del Consorzio Puntaldia 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 l'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 minima gli inevitabili inconvenienti dei consorziati che dovranno subire le servitù relative.

Art. 11 - I partecipanti al Consorzio potranno utilizzare i sentieri, 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 o 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 opere ed installazioni.

Art. 12 - i partecipanti al Consorzio hanno l'obbligo di sottoporre al preventivo esame ed approvazione del Comitato di Architettura - di cui al successivo art. 29 - ogni progetto relativo a:

- piani di lottizzazione;
- piani planovolumetrici;
- nuovi fabbricati;
- trasformazioni strutturali, estetiche, volumetriche, esterne di costruzioni preesistenti;
- 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 od aggiunte;
- opere di demolizione di costruzioni preesistenti;
- costruzioni di sottosuolo: fognature, canalizzazioni di acque, elettricità, telefoni e di ogni altra natura;
- lavori di tinteggiatura, decorazione, restauro di parti esterne;
- tende, tettoie, pergolati ingombranti gli spazi pubblici;
- mostre esterne di ogni genere, insegne, pennoni, antenne;
- autorimesse;
- attrezzature balneari stagionali;
- illuminazioni esterne, insegne luminose;
- installazioni mobili o fisse, anche se a carattere temporaneo in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali;
- strade pubbliche o private;
- opere di recinzione, muri, cancelli, modificazioni di terreni;
- piantagioni di piante di alto fusto;
- cisterne, piscine, vasche;
- generalmente tutte le opere marittime pubbliche o private, o di qualsiasi natura esse siano (esempio moli, dighe, pontili);
- ogni modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, o archeologico, ivi comprese le formazioni geologiche di cui la zona è particolarmente abbondante.

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 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. 23.

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 Puntaldia 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. 13 - 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.

Titolo III.

Assemblea dei membri del Consorzio

Art. 14 - L'Assemblea si compone di tutti i partecipanti del Consorzio 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 debbano essere fatte. L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la totalità dei consorziati e le sue deliberazioni, prese conformemente al presente Statuto, impegnano anche i non intervenuti e dissenzienti.

L'Assemblea è convocata normalmente dal Presidente ogni anno entro 5 (cinque) mesi dalla chiusura dell'esercizio, per la presentazione ed approvazione del rendiconto dell'anno decorso e per l'approvazione del preventivo per l'anno seguente.

La convocazione straordinaria 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 di consorziati secondo la determinazione fatta dal successivo art. 18.

Art. 15 - La convocazione contenente l'ordine del giorno deve essere comunicata per lettera raccomandata da spedire almeno trenta giorni dalla data fissata per la riunione, al domicilio di ciascuno dei consorziati.

A mezzo lettera raccomandata indirizzata all'Amministrazione del Consorzio, ogni consorziato è invitato a fornire il proprio indirizzo e-mail e/o PEC ove disponibile e ha l'obbligo di comunicare il proprio domicilio abituale o gli eventuali successivi cambiamenti del domicilio stesso, nonché il domicilio dei nuovi proprietari nel caso di trasferimento, il nominativo completo di questi e gli estremi dell'atto di trasferimento.

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 trenta giorni dopo il ricevimento della comunicazione relativa.

Art. 16 - Ogni consorziato può farsi rappresentare in seno all'Assemblea, ma esclusivamente da un altro membro, per delega scritta in calce all'avviso di convocazione. Le

deleghe dovranno essere presentate al Presidente all'inizio della seduta.

I consorziati, che siano tali in quanto componenti di un Condominio (compreso nel territorio di cui all'art.1), saranno rappresentati nell'assemblea del Consorzio dalla persona o dalle persone designate dall'Assemblea del Condominio (come previsto nel Regolamento Condominiale).

Art. 17 - L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio (o in caso di sua rinuncia od assenza dal Vice-Presidente od in sua assenza od impedimento da altra persona eletta dagli intervenuti) il quale procederà alla nomina di un Segretario.

Di ogni deliberazione sarà redatto processo verbale in apposito registro, ed ogni verbale dovrà essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

Art. 18 - Agli effetti della partecipazione alle Assemblee i consorziati disporranno di un numero di voti pari ai milionesimi delle carature attribuite come all'art. 7.

Sino a quando non verranno attuate dal Consiglio di Amministrazione le ripartizioni di caratura, i proprietari di unità immobiliari ed il rappresentante ed i rappresentanti, nominati dai condomini, avranno diritto ad un voto per ogni 100 mc. o frazione di mc. edificabili, sui terreni di cui sono proprietari o che rappresentano; e ciò fino a quando non verrà attuata la ripartizione delle carature di cui al precedente art. 7.

In ogni caso e per tutta la durata del Consorzio, i fondatori - e cioè i sottoscrittori originali consorziati - avranno diritto a sei voti per ogni voto attribuito agli altri partecipanti al consorzio.

Tale diritto non è trasferibile per alcun titolo agli aventi causa dei fondatori, ma sarà trasmissibile ai loro eredi, sia legittimi che testamentari. Tuttavia tale privilegio di voto dei membri fondatori si estenderà ad ogni acquisto di nuovi immobili fatto dai membri fondatori stessi, a condizione che l'Assemblea accetti che tali nuovi terreni facciano parte del Consorzio, ed in ogni caso di acquisto da parte di un socio fondatore, di un immobile appartenente ad un altro socio fondatore.

In caso di comproprietà di alcuno degli immobili dei consorziati, i comproprietari dovranno nominare un rappresentante comune per intervenire all'Assemblea.

Art. 19 - In sede di prima convocazione l'Assemblea sarà validamente costituita con la presenza personale o per delega di un numero di partecipanti che rappresentino almeno i tre quinti della totalità dei voti, secondo la determinazione fatta nel precedente art. 18; le deliberazioni dovranno essere prese con una maggioranza superiore alla metà dei voti presenti.

Per le modifiche al presente Statuto invece dovrà essere indetta un'Assemblea specialmente convocata all'uopo, con specifica indicazione nell'ordine del giorno; in prima convocazione tale Assemblea sarà validamente costituita con la presenza di almeno tre quinti della totalità dei voti e le deliberazioni relative dovranno essere approvate a maggioranza assoluta dei voti. In seconda convocazione, sia per la valida costituzione dell'Assemblea sia per la validità delle deliberazioni, sarà sufficiente la metà più uno della totalità dei voti.

La determinazione dei voti, sia per la valida costituzione dell'Assemblea, sia per le deliberazioni da prendere, co-

me anche per quanto riguarda la modifica del presente Statuto, è sempre ed in ogni caso fatta a norma del precedente art. 18.

Tra la prima e la seconda convocazione, sia dell'Assemblea specialmente convocata per le modifiche statutarie, sia di tutte le altre, non dovranno trascorrere più di quarantacinque giorni.

Per la seconda convocazione dovrà essere comunicato avviso separato, negli stessi modi e termini di cui al precedente art. 15.

Titolo IV.

Consiglio di Amministrazione

Art. 20 - L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione da tre a dieci membri, dei quali la maggioranza dovrà essere nominata dai soci fondatori. La nomina dei consiglieri è fatta dall'Assemblea. 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, che resterà in carica fino alla prossima Assemblea.

Se il Consiglio si riduce ad un solo membro, questo dovrà immediatamente convocare l'Assemblea per completare il Consiglio di Amministrazione.

Art. 21 - Il Consiglio di Amministrazione sceglie e nomina tra i suoi componenti un Presidente e può nominare, sempre tra i suoi componenti un Vice-Presidente incaricato di sostituire il Presidente in caso di assenza o impedimento.

Art. 22 - Il Consiglio di Amministrazione si riunisce su invito del Presidente, del Vice-Presidente, o su richiesta della maggioranza dei suoi membri, ogni qual volta se ne presenti la necessità sia presso la sede che in altro luogo che sarà indicato nell'avviso di convocazione. Potranno essere 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.

E' data la possibilità, in caso di necessità, ai Consiglieri di partecipare "audio o video collegati" con una connessione che consenta la loro identificazione e permetta di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati.

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 partecipa alle sedute del Consiglio di Amministrazione con voto consultivo.

Art. 23 - Il Consiglio di Amministrazione è investito dei poteri più ampi per la gestione del Consorzio, nel quadro del suo scopo. In particolare:

- determina le spese generali di amministrazione e di utilizzazione nel quadro dell'autorizzazione dell'Assemblea;

- autorizza gli accordi, le trattative ed i lavori necessari per la realizzazione dello scopo del Consorzio;
- apre a nome del Consorzio conti correnti e depositi sia presso le banche, sia presso l'Amministrazione delle Poste, fissandone le modalità di funzionamento, e può compiere qualsiasi altra operazione bancaria;
- decide lo studio, l'esecuzione e l'utilizzazione delle opere, installazioni e servizi di interesse generale, comune e particolare, regola la loro manutenzione e gestione, emana le disposizioni per il loro uso e la loro disciplina;
- provvede alla ripartizione delle spese e degli oneri tra i partecipanti al Consorzio, stabilisce la relativa quota e provvede alla richiesta dei fondi;
- provvede alla redazione del Regolamento Edilizio e di ogni altra regolamentazione concernente le costruzioni da edificare nel comprensorio consortile, le costruzioni di parchi e giardini, la realizzazione di nuove piantagioni, i sistemi di illuminazione e pubblicità. Adotta le decisioni riguardanti ogni altro problema concernente l'ambiente naturale, ivi compresi quelli di ecologia e inquinamento;
- determina gli inventari, i bilanci ed i conti che devono essere sottoposti all'Assemblea Generale annuale;
- nomina i membri del Comitato di Architettura.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare tutti o parte dei suoi poteri ad uno dei suoi componenti, o al Comitato di Architettura.

Art. 24 - Tutti i poteri devoluti al Consiglio di Amministrazione sono esercitati dal Presidente con la sola sua firma.

Il Presidente può delegare una parte di questi poteri al Vice-Presidente, ad un altro Consigliere, ad un terzo e ad un Comitato Esecutivo, ma sempre per durata limitata.

Titolo V.

Bilancio annuale - Versamento contributi - Penalità - Liquidazione

Art. 25 - Gli esercizi del Consorzio si chiudono al 30 aprile 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 di membri del Consorzio almeno trenta giorni prima della riunione dell'Assemblea.

Art. 26 - I contributi consortili per l'anno in corso saranno esigibili dopo l'approvazione del bilancio preventivo da parte dell'Assemblea Generale dei consorziati, da tenersi entro 5 (cinque) mesi dalla chiusura dell'esercizio di ciascun anno, mentre gli eventuali conguagli - riferiti ai soli titolari di quote variabili - saranno operati l'anno successivo, dopo l'approvazione del rendiconto consuntivo.

I consorziati sono tenuti a versare, entro trenta giorni dalla richiesta da parte degli uffici, i contributi per le spese ed oneri del Consorzio, nonché l'importo corrispon-

dente al costo dei lavori particolari il cui onere faccia loro carico, secondo le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione. Il Consorzio potrà esigere a titolo di acconto ed in via anticipata, anche prima dell'approvazione del bilancio preventivo da parte dell'Assemblea Generale, un terzo del preventivo, approvato, dell'anno precedente.

Tutti i pagamenti di cui ai precedenti commi non potranno essere sospesi o ritardati per pretese od eccezioni di qualsiasi genere da parte dei consorziati, che potranno farle valere soltanto se in regola con i pagamenti.

A titolo penale per il ritardato pagamento delle somme dovute, il consorziato sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora, determinati secondo il valore EURIBOR a 6 mesi vigente alla data di inizio dell'esercizio aumentato di massimo 5 (cinque) punti percentuali e comunque nel rispetto della legge 108/1996 e s.m.i.

Per patto espresso i consorziati riconoscono che il preventivo ed il rendiconto consuntivo annuale approvati dall'Assemblea, unitamente al riparto del contributo a carico di ciascun consorziato, costituiscono, in caso di inadempimento ai pagamenti, prova scritta idonea per chiedere ed ottenere, da parte del Consorzio, decreto di ingiunzione ai sensi dell'art. 633 e seguenti del Codice di Procedura Civile immediatamente esecutivo nonostante opposizione.

Art. 27 - in caso di inadempimento, anche parziale, agli obblighi fissati agli art. 2 e 2/bis, i consorziati alienanti saranno tenuti al pagamento in favore del Consorzio di 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 adottate dall'alienante.

Art. 28 - 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.

Titolo VI.

Comitato di Architettura

Art. 29 - Tutti i progetti relativi alle opere elencate all'art. 12 del presente Statuto devono essere sottoposti all'esame ed approvazione dal Comitato di Architettura, composto di tecnici scelti dal Consiglio di Amministrazione medesimo e due rappresentanti da questo designati. Tale Comitato valuterà le caratteristiche architettoniche e la dislocazione degli edifici, con riguardo al carattere del paesaggio ed al fine della salvaguardia di questo. Esso potrà rivedere e modificare i progetti che gli vengono sottoposti tanto dal punto di vista dell'estetica che con riguardo alle servitù e limitazioni particolari decise dal Consorzio. I partecipanti al Consorzio e loro eredi ed aventi causa, si impegnano ad apportare ai loro progetti

le modifiche e spostamenti che saranno eventualmente suggeriti da tale Comitato. Il Comitato non potrà deliberare validamente senza l'intervento di un rappresentante del Consiglio di Amministrazione, il quale potrà, se lo giudica utile, rimettere la questione, prima che sia decisa, al Consiglio di Amministrazione.

Tutolo VII.

Arbitrato

Art. 30 - Le controversie che dovessero sorgere tra i consorziati ed il Consorzio stesso - non 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 arbitri, i quali decideranno mediante arbitrato irrituale.

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 avanti alla magistratura.

Nel procedimento arbitrale ciascuna delle due parti procederà alla nomina e comunicazione del proprio arbitro, mentre il terzo sarà nominato dei 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 Monza, il quale provvederà altresì alla nomina dell'arbitro di parte (in caso di inerzia della parte stessa). Il collegio arbitrale, come sopra composto, giudicherà secondo equità, senza formalità di procedura e la sua decisione sarà definitivamente vincolante per le parti interessate.

Il ricorso al procedimento arbitrale è escluso nelle ipotesi in cui la normativa consortile, in particolare agli art. 26 e 27, prevede il ricorso al procedimento ingiunzionale.

CONSORZIO PUNTALDIA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Premesse

Il presente regolamento è stato compilato in aderenza ai criteri generali e particolari che hanno ispirato l'urbanizzazione del comprensorio della Punta Sabbatino sull'area gestita dal Consorzio Puntaldia. Le sue norme sono state dettate dal desiderio di salvaguardare la singolare natura della zona e di incoraggiare il rispetto per la bellezza del paesaggio ed anche per una mutua protezione degli interessi degli abitanti; esse sono in accordo con la legge urbanistica e con il Programma di Fabbricazione e il Regolamento Edilizio Comunale.

Capitolo 1°

Oggetto del regolamento

Art. 1 - Opere tutelate

Chiunque abbia intenzione di eseguire opere di costruzione dovrà ottenere l'approvazione scritta del Consorzio Puntaldia.

Nessuna opera pertanto potrà essere realizzata senza preventivo nulla osta del Comitato di Architettura. Ricevuta tale approvazione, i progetti dovranno essere sottoposti alle Autorità competenti.

Le opere soggette a tali approvazioni sono in particolare:

- Piani di lottizzazione;
- Piani planovolumetrici;
- Nuovi fabbricati;
- Trasformazioni strutturali, estetiche, volumetriche, esterne, di costruzioni preesistenti;
- 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 od aggiunte;
- Opere di demolizione di costruzioni preesistenti;
- Costruzioni di sottosuolo - fognature, canalizzazioni di acqua, elettricità, telefoni e di ogni altra natura;
- Lavori di tinteggiatura, decorazione, restauro di parti esterne;
- Tende, tettoie, pergolati ingombranti gli spazi pubblici;
- Allestimento di vetrine di ogni genere, insegne commerciali e di qualsiasi altro tipo in modo particolare devono essere espressamente autorizzate le schermature delle vetrine degli esercizi commerciali che resteranno chiusi nel corso della stagione;
- Segnalazioni ed insegne stradali di qualsiasi genere;
- Autorimesse;
- Attrezzature balneari stagionali;
- Illuminazioni esterne, insegne luminose;

- Installazioni mobili o fisse anche se a carattere temporaneo in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali;
- Strade pubbliche o private;
- Opere di recinzione, muri, cancelli, modificazioni di terreni;
- Piantagioni di piante di alto fusto;
- Cisterne, piscine, vasche;
- Generalmente tutte le opere marittime pubbliche o private, di qualsiasi natura esse siano, moli, dighe, pontili;
- Ogni modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale o archeologiche di cui la zona è particolarmente abbondante.

Art. 2 - Indice di edificabilità

Il volume dei fabbricati non dovrà superare le previsioni volumetriche indicate per ciascun lotto o quelle precisate nell'atto di acquisto, qualora l'indice di fabbricazione indicato in detto atto risulti inferiore.

Art. 3 - Altezze e distanze

L'altezza di ciascun fabbricato, la distanza dei confini e da altri fabbricati vicini, saranno quelle indicate o nel Regolamento Edilizio Comunale o nella lottizzazione convenzionata o nell'atto di acquisto; saranno comunque fatte osservare le condizioni più restrittive.

Le informazioni in merito sono a disposizione presso la Segreteria del Consorzio Puntaldia.

Il Comitato di Architettura si riserva tuttavia le possibilità di variare dette previsioni, sempre in armonia con le norme Comunali, qualora nell'esame di un progetto si riscontrassero particolari situazioni panoramiche o di bellezze naturali o che riguardino problemi di interesse generale.

Art. 4 - Metodo di misurazione

L'altezza, la superficie e la cubatura di ciascun fabbricato si misurano secondo le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Capitolo 2°

Presentazione dei progetti e compiti del Comitato di Architettura del Consorzio Puntaldia

Art. 5 - Domanda di licenza di costruzione

Il richiedente dovrà inviare una domanda indirizzata al Consorzio Puntaldia, accompagnata dal progetto in duplice copia, firmato dal proprietario del terreno e dal progettista.

La Segreteria del Consorzio è a disposizione per ogni possibile informazione e, su richiesta del proprietario del terreno, trasmetterà la domanda alle Autorità competenti, dopo aver ottenuto l'approvazione del Comitato di Architettura.

Art. 6 - Particolari dei progetti e allegati

Il Comitato di Architettura potrà prendere in esame:

- A) il progetto di massima o B) il progetto definitivo.
- A) Il Comitato di Architettura potrà prendere in esame, su richiesta del proprietario, il progetto di massima di una costruzione per dare una approvazione generica e per dare l'approvazione su alcuni dati specifici del progetto che potranno essere richiesti dal proprietario o dal progettista. Per complessi condominiali, alberghi, ecc., si consiglia di articolare la progettazione di massima nelle seguenti fasi:
- 1.a Fase**
- a) Pianta delle masse e sezioni esplicative in scala 1:200;
 - b) Calcolo volumetrico di massima;
 - c) Plastico di massima;
 - d) Piante e sezioni per una rappresentazione di massima di eventuali modifiche sostanziali del terreno relativamente all'andamento del suolo, alla vegetazione esistente ed alle rocce.
- 2.a Fase**
- a) Pianta delle masse più dettagliata;
 - b) Pianta dei parcheggi e viabilità, sia pedonale sia carrabile, interna al lotto;
 - c) Prospetti di massima in scala 1:200;
 - d) Picchettamento di massima sul terreno e sagome dei colmi.
- B) Per l'approvazione definitiva, insieme alla domanda, si dovranno presentare in duplice copia i seguenti documenti:
- a) Estratto della planimetria del terreno sul quale si intende costruire, qualora manchi un piano di lottizzazione, in scala 1:200 esteso sufficientemente per una facile identificazione della località in oggetto;
 - b) Un estratto del piano di lottizzazione con curve di livello in scala 1:500 esteso sufficientemente per identificare le proprietà confinanti e riportante la posizione esatta dell'opera, la distanza dai confini e gli edifici esistenti, l'ampiezza delle strade contigue e gli edifici circostanti;
 - c) I progetti della costruzione con piante e prospetti in scala 1:100 sufficientemente dettagliati in modo da mostrare tutti i particolari elencati nell'art. 1, ed includendo i seguenti elaborati:
 - Le piante quotate di tutti i piani dell'edificio;
 - Le piante della copertura;
 - Una o due sezioni verticali quotate rispetto al terreno;
 - Almeno quattro prospetti quotati;
 - Un dettaglio sufficientemente ampio di un prospetto per mostrare i materiali usati, colori e loro tonalità previsti;

- d) Una planimetria con l'indicazione di tutte le infrastrutture interne al lotto (condutture dell'acqua potabile, lo scarico di acque bianche e nere, fosse settiche, riserve idriche e tutte le altre linee sotterranee).

Il Comitato di Architettura potrà richiedere piani supplementari a quelli già citati precedentemente e maggiori dettagli della costruzione, come un plastico, fotografie campioni e rilievo della vegetazione e rocce esistenti interessate dalla costruzione, che saranno giudicati necessari per una maggiore comprensione dei progetti. I disegni e gli annessi al progetto, convenientemente ripiegati, dovranno misurare cm. 21x31.

Il richiedente erigerà sul terreno la sagoma della costruzione con un numero sufficiente di picchetti per rendere chiaro l'ingombro del nuovo edificio.

In particolare deve essere indicato l'andamento della copertura ed il colmo del tetto; si consiglia pertanto di collegare con filo di ferro o fune i vari picchetti in modo da rendere visibile la costruzione.

Detti pali dovranno essere possibilmente colorati in bianco almeno nella parte terminale.

Art. 7 - Sistemazione esterne

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

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

Detti progetti di sistemazione esterna dovranno essere presentati entro e non oltre tre mesi dalla data di inizio dei lavori di costruzione del fabbricato.

I progetti di sistemazione esterna dovranno comprendere la seguente cartografia:

- a) Planimetria almeno in scala 1:200 del lotto, che dovrà contenere quanto segue:
 - Posizionamento esatto dell'erigenda costruzione;
 - Indicazione planimetrica delle zone di scavi o di riporti, usando due colorazioni diverse;
 - Indicazioni di eventuali muri di sostegno od altre opere;
 - Indicazione con relativo posizionamento dei vari tipi di piante o fiori che dovranno integrarsi il più possibile con la vegetazione naturale esistente;
 - Stradelli pedonali o carrabili e relativo tipo di pavimentazione;
 - Illuminazione esterna e relativi tipi di lampade;
 - Qualsiasi altra opera contemplata nei paragrafi precedenti;
- b) Sezioni in scala 1:200 dei punti particolari con l'indicazione dei movimenti di terra, muretti, ecc.

Art. 8 - Esame dei progetti

I progetti dovranno essere presentati prima della riunione del Comitato stesso.

I progetti saranno esaminati dal Comitato entro 60 giorni dall'invio della domanda.

Il proprietario o i suoi rappresentanti potranno, con domanda scritta, chiedere di essere ascoltati durante la riunione del Comitato.

Il Comitato si riserva tuttavia la facoltà di accettare o meno detta richiesta.

Esaminato il progetto, il Comitato di Architettura si riserva il diritto di notificare - a mezzo lettera - le eventuali varianti richieste.

Il progetto potrà essere ripresentato solamente qualora siano state apportate le varianti suddette.

Sul progetto approvato sarà apposto un timbro con gli estremi di approvazione.

Una copia sarà restituita al proprietario o a chi per esso.

Art. 9 - Sagome e picchettamento

Ciascun progetto di fabbricato deve essere rappresentato sul terreno mediante picchettamento e relativi pali di sagome. Dette sagome devono raffigurare il reale volume fuori terra ed avere precisa corrispondenza con il progetto stesso.

Pertanto prima della riunione del Comitato di Architettura ed entro il termine stabilito, si devono erigere dette sagome e presentare alla Segreteria i seguenti elaborati:

- a) Planimetria del lotto in scala almeno 1:500 con il preciso posizionamento del fabbricato e con l'indicazione, mediante numerazione, dei pali di sagoma installati e la posizione esatta del caposaldo di stazione e di azzeramento;
- b) Una tabella riassuntiva di tutti gli elementi, comprendente:
 - Quota reale del caposaldo di stazione;
 - Indicazione del punto di azzeramento;
 - Distanza ed angoli tra il caposaldo di stazione e ciascun punto di sagoma;
 - Altezza di ciascun palo di sagoma;
 - Quota reale dei colmi e delle gronde;
 - Quota del pavimento piano terra, specificando, in caso di livelli diversi, la posizione di detto pavimento.

Le sagome possono essere realizzate con pali e devono riportare l'orientamento delle falde, dei colmi e delle terrazze. Una tavoletta orizzontale, disposta alla giusta quota, deve indicare la posizione del pavimento piano terra.

Unitamente alle sagome, su ogni vertice di confine del lotto deve essere eretto un palo che permetta una facile visione dei confini.

Le sagome non rispondenti al vero ed incomplete non verranno prese in considerazione ed il progetto relativo non verrà esaminato dal Comitato di Architettura.

Art. 10 - Termine di validità dell'approvazione

L'approvazione di un progetto, accordata dal Comitato di Architettura, scadrà automaticamente se i lavori non saranno iniziati entro il termine di un anno salvo rinnovo.

Il rinnovo, salvo cause di forza maggiore, può essere concesso una volta e per un termine che il Comitato deciderà di volta in volta.

Per tale rinnovo, a titolo di quota presentazione progetto, si deve pagare una quota in misura doppia di quella pagata alla prima presentazione del progetto.

Scaduto il rinnovo, il progetto deve essere ripresentato ex novo con gli stessi elaborati e sagome previsti in prima presentazione.

Art. 11 - Trasgressioni e penalità

Qualora un'opera venga eseguita senza approvazione, il Comitato di Architettura potrà ordinarne la demolizione, a spese del proprietario. Qualora un'opera venga eseguita senza rispetto dei termini e delle condizioni del progetto approvato, il Comitato di Architettura potrà ordinare che a spese del proprietario l'opera venga modificata in maniera da rispettare i termini e le condizioni suddette.

In ambedue i casi, potrà essere ordinata la sospensione dei lavori qualora essi siano in corso.

Art. 11 bis

Indipendentemente dalla procedura di sospensione e/o demolizione sopraddetta, i Consorziati inadempienti saranno tenuti al pagamento, in favore del Consorzio, di una penale sino al quinto del prezzo di acquisto dell'immobile su cui sorge l'opera e, in ipotesi di trasferimento a titolo gratuito, del valore dell'immobile accertato dall'Ufficio del Registro.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Puntaldia - cui è demandata l'irrogazione e la determinazione dell'importo di detta penale, su segnalazione del Comitato di Architettura - potrà ridurre l'importo in conseguenza delle giustificazioni addotte dall'inadempiente.

Le disposizioni del presente e del precedente articolo si applicano anche alle opere di trasformazione interna di fabbricati o di porzioni di fabbricati soggetti all'approvazione del Comitato di Architettura a norma dell'Art. 1, 2° comma, del presente Regolamento.

Capitolo 3°

Disposizioni relative all'esecuzione dei lavori

Art. 12 - Varianti

Ogni modifica al progetto inizialmente approvato dovrà essere oggetto di una domanda di autorizzazione al Consorzio, il quale, secondo i casi, potrà richiedere il deposito di un nuovo fascicolo.

Art. 13 - Inizio dei lavori

I proprietari, o per essi il direttore dei lavori, dovranno comunicare al Comitato di Architettura la data di inizio di tutti i lavori e permettere ai rappresentanti del suddetto Comitato di eseguire tutte le verifiche necessarie.

Il proprietario è inoltre obbligato a richiedere, e quindi a far presentare dall'impresa esecutrice dei lavori, il piano della sistemazione di cantiere. Detto piano, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, deve pervenire alla Segreteria del Comitato di Architettura quindici giorni prima dell'inizio dei lavori stessi.

Detto piano di cantiere consisterà in una planimetria in scala almeno 1:200 ed in essa sarà indicato quanto segue:

- Posizione della costruzione da erigere;

- Posizione della baracca di cantiere;
- Posizione del gabinetto di decenza per gli operai;
- Posizione delle attrezzature di cantiere (betoniere, gru. ecc.);
- Posizione del deposito materiali edili;
- Posizione dell'area adibita a deposito provvisorio dei materiali derivati dagli scavi;
- Strade di accesso al cantiere;
- Indicazione del parcheggio delle autovetture di cantiere e degli operai.

Detto piano di cantiere verrà esaminato e nel termine di quindici giorni verrà rilasciata regolare autorizzazione per inizio dei lavori con eventuali prescrizioni derivate dall'esame di detto piano di cantiere.

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

- a) Muratura di pali su ogni vertice di confine del lotto;
- b) Protezione adeguata e rigorosa di tutte le piante non interessate dalla costruzione, con particolare riguardo per quelle ubicate al limite della costruzione stessa;
- c) Delimitazione e chiusura del cantiere con steccato in legno;
- d) Realizzazione di un gabinetto di decenza per gli operai;
- e) Presenza in cantiere del progetto esecutivo vistato dalla Segreteria del Comitato di Architettura.

L'impresa esecutrice dei lavori è obbligata ad esporre in cantiere un cartello con tutte le indicazioni tecniche ed estetiche, avrà forma e caratteristiche uguali per tutti i cantieri ubicati sui terreni consorziati, sarà fornito dalla Segreteria del Consorzio Puntaldia o da altro ufficio della organizzazione stessa.

E' vietata comunque l'installazione di cartelli sostitutivi a quelli sopra indicati.

Art. 14 - Norme igieniche e di pulizia del cantiere

È assolutamente vietato depositare materiale di costruzione, rifiuti od altro sui terreni, strade o lotti adiacenti al lotto interessato ai lavori.

Se per motivi contingenti (ad es. scavo o scarico di materiali edili), si depositassero sulla strada residui di essi, l'impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente allo sgombero ed alla pulizia giornaliera della strada stessa.

Qualora l'impresa non osservasse le disposizioni sopra indicate, sarà ammonita formalmente ed avrà tre giorni di tempo per adeguarvisi.

Trascorso inutilmente tale termine, si provvederà alla sospensione dei lavori, demandando ogni decisione al Comitato di Architettura.

Anche nell'ipotesi ora detta il Comitato di Architettura potrà segnalare il caso al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, per l'irrogazione della penale a carico dei proprietari, nei termini di cui all'Art. 11 bis.

Art. 15 - Scavi con uso di esplosivo

Chiunque debba eseguire lavori con uso di esplosivo, oltre al rispetto delle vigenti leggi italiane, dovrà rispettare anche le seguenti norme:

- a) In prossimità di abitazione od importante vegetazione, le cariche esplosive devono essere di limitata potenza;
- b) La zona minata dovrà essere ben protetta con rete metallica o fascine ben zavorrate, onde evitare che massi o pietre, spostati dalla esplosione, ricadano sulla vegetazione e costruzioni circostanti;
- c) L'impresa ha l'obbligo di informare preventivamente un rappresentante del Consorzio Puntaldia 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 qualsiasi responsabilità civile e penale, a persone e cose, che sono di esclusiva pertinenza dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 16 - Lavori di costruzione durante l'alta stagione

Si considera alta stagione il periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre.

Durante l'alta stagione è fatto assoluto divieto di procedere con attività edilizie o di manutenzione, se non espressamente autorizzate dal Comitato di Architettura in quanto di natura straordinaria o di urgenza.

Al fine di limitare i rumori molesti durante l'alta stagione, dalle ore 13:00 alle ore 15:00, sono altresì vietati tutti i lavori rumorosi di giardinaggio, di manutenzione ed altro anche se approvati.

Capitolo 4°

Norme generali edilizie

Art. 17 - Estetica architettonica

Per quanto è possibile si eviterà che le costruzioni si allontanino da un tipo di architettura mediterranea tradizionale.

Si raccomanda che i corpi delle costruzioni siano in armonia con la topografia del terreno e che siano evitate forme troppo rigide che si integrano difficilmente con il paesaggio della costa.

Art. 18 - Facciate, muri di cinta, materiali e tinte

Tutti i materiali da costruzione tradizionali ed altri sono permessi ma si raccomanda, per le facciate, "pietra a vista" o intonaco rustico, e per i muri di cinta in particolare, pietra locale.

Si consiglia di evitare colori troppo vivaci che non si armonizzano con i colori dell'ambiente circostante.

Tutti i muri degli edifici, le balaustre, ecc., dovrebbero essere in colori armonizzanti 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 di materiale e di tinteggiatura.

Il Comitato di Architettura potrà richiedere entro il mese di maggio interventi di manutenzione esterna con comunicazione scritta ai proprietari, e per conoscenza all'Amministratore.

Qualora l'invito a procedere non venga rispettato entro il mese di maggio dell'anno successivo, l'inadempienza potrà essere sanzionata con un'ammenda pari al 30% (trenta per cento) della spesa per l'intervento insindacabilmente stimata del Comitato di Architettura con un minimo di euro 500 (cinquecento) ed un massimo di euro 5.000 (cinquemila) ed approvata dal Consiglio di Amministrazione.

La sanzione non esonera il proprietario dall'obbligo di eseguire l'intervento richiesto e sarà nuovamente applicata l'anno successivo in situazione di reiterata inadempienza.

In situazione di reiterata inadempienza il Comitato di Architettura potrà far eseguire, a spese dei proprietari, ogni lavoro di manutenzione che si renda necessario.

Art. 19 - Canalizzazioni

Tutte le alimentazioni elettriche, telefoniche, di acqua e gas dovranno essere sotterranee, salvo deroghe per casi particolari.

Art. 20 - Scarichi e fognature

E' obbligatorio scaricare l'acqua delle ritirate o degli acquai nella rete di scarico quando esiste. Quando non esiste, si dovranno installare fognature separate per le acque nere (provenienti dai vasi dei gabinetti) e per le acque bionde (da lavelli, bagni ecc.).

Tali fognature dovranno immettere in fosse settiche separate, distanti 10 metri, dove possibile, dal perimetro di costruzione e 15 metri dai pozzi d'acqua potabile, conformemente ai regolamenti in vigore.

Nessuno scarico di qualsiasi natura, di acqua usata o proveniente da fosse settiche, biologiche o altre, è permesso nel mare, senza l'approvazione scritta del Comitato di Architettura.

Art. 21 Pubblicità e segnaletica

In tutto il territorio del Consorzio Puntaldia è proibito esporre cartelloni pubblicitari di qualsiasi tipo. L'affissione di annunci ed avvisi di interesse generale e particolare e la segnaletica privata dovranno seguire le norme del Comitato di Architettura, che sono a disposizione presso la Segreteria del Comitato.

Art. 22 - Illuminazione esterna

Ogni progetto di illuminazione esterna dovrà seguire le norme stabilite dal Comitato di Architettura, a disposizione presso la Segreteria del Comitato.

Art. 23 - Campings

Sono assolutamente proibiti i campings e specificatamente la sistemazione di tende, roulotte e simili.

La presente norma non potrà essere mai in futuro modificata.

Art. 24 - Antenne

La ricezione delle trasmissioni televisive dovrà avvenire nelle costruzioni di tipo intensivo, quali alberghi, villaggi, case od appartamenti, teatri ed altri edifici di notevole mole, mediante antenne centralizzate.

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.

L'ubicazione di dette antenne dovrà essere approvata dal Comitato di Architettura.

Art. 25 - Sciorinamento di biancheria o altro

Ogni sciorinamento di biancheria sulle finestre, porte, tettoie, terrazze, giardini ed ogni altro luogo visibile dal pubblico o dai vicini, è generalmente vietato.

Ogni progetto deve prevedere un luogo riservato a questo scopo che deve essere specificatamente approvato dal Comitato di Architettura.

Art. 28 - Tetti e camini

Si raccomanda che le coperture degli edifici, di qualunque forma, abbiano un'inclinazione inferiore ai 20 gradi sull'orizzonte, se hanno una superficie considerevole; inoltre di utilizzare delle tegole a canale, ocra natura o patinate, o per esempio delle coperture in pietra, canne o palme e le forme di copertura guarnite di terra e ricoperte di vegetazione. Sono vietati materiali come lamiera, zinco, eternit, plastica. ecc.

I camini dovrebbero essere dei tipi tradizionali mediterranei con faccia a vista in mattoni o pietra o intonaco, escludendo qualsiasi forma industrializzata.

Art. 27 - Accessori esterni

Gli accessori esterni, come i garage, le lavanderie. ecc., devono essere adiacenti alle costruzioni principali. in modo da formare un unico organismo, salvo deroghe per casi particolari che verranno esaminati di volta in volta.

Art. 28 - Pavimentazioni esterne

Si raccomanda che le pavimentazioni esterne (marciapiedi, passaggi pedonali, terrazze, ecc.) siano lastricate con materiali tradizionali locali come granito, mattoni o ciottoli.

Art. 29 - Rivestimenti con muratura in pietra

I rivestimenti con muratura in pietra devono essere eseguiti ad opera incerta e con pietrame locale, solidamente murato ma senza stuccatura esterne.

Capitolo 5°

Tutela dell'ambiente, del paesaggio, dei monumenti

Art. 30 - Spazi liberi

Gli spazi liberi intorno a tutte le costruzioni dovranno essere degnamente sistemati e mantenuti.

Art. 31 - Vegetazione

In tutto il territorio del Consorzio qualsiasi lavoro per opere di giardinaggio è regolato dal presente regolamento edilizio.

Art. 32 - Ritrovamenti archeologici e storici

Nel caso in cui si trovino nella zona elementi di interesse paleontologico, archeologico, artistico, storico, il ritrovatore, il proprietario, il direttore o l'imprenditore dei lavori saranno obbligati a farne denuncia immediata alle Autorità competenti ed al Comitato di Architettura. Questi oggetti, con l'accordo delle Autorità, potranno essere raccolti in un museo particolare della zona.

Art. 33 - Spazzatura, lotta contro le mosche, zanzare e roditori

È vietato lo scarico di rifiuti di ogni genere comprese le macerie e terra.

I rifiuti solidi urbani devono essere conferiti debitamente differenziati nelle isole ecologiche e gli ingombranti devono essere smaltiti nel rispetto delle disposizioni comunali.

Il Consorzio, per tutelare il decoro del comprensorio, si riserva la facoltà di rivalsa nei confronti di chiunque contravenga alle regole di conferimento dei rifiuti. I proprietari rispondono dell'operato di ospiti ed operatori che hanno prestato il servizio nella propria unità abitativa. L'entità della sanzione sarà definita dal Consiglio di Amministrazione in funzione del danno e dei costi sostenuti per la sistemazione.

Il Consorzio appalta ogni anno a società qualificata gli interventi nel comprensorio per la lotta contro le zanzare, mosche e roditori. Ogni proprietario potrà a proprie spese fare ulteriori interventi specifici purché realizzati nel rispetto delle regole sanitarie vigenti.

Art. 34 - Misure antincendio

Ogni costruzione dovrà essere munita di estintore appropriato che dovrà essere tenuto in stato di buona manutenzione.

Un incaricato del Consorzio potrà chiedere la prova dell'esistenza e del buon funzionamento dell'estintore. Ogni accantonamento di materiali infiammabili è proibito salvo autorizzazione speciale del Consorzio, che determinerà le misure di sicurezza da prendere.

Tutti i fuochi, di artificio od altri, anche quelli per eliminare i rifiuti di disboscamento od altro, sono vietati, salvo autorizzazione speciale del Consorzio, durante la stagione secca, cioè, generalmente dal 15 maggio al 15 ottobre.

Capitolo 6°

Sistemazioni esterne e giardini

Art. 35 - Aree assoggettate a sistemazioni e ad opere di giardinaggio

Chiunque sia proprietario o gestore delle seguenti aree è obbligato a mantenerle in maniera decorosa, predisponendo adeguate opere di sistemazione esterna e di giardinaggio:

- Spazi liberi di lotti già edificati;

- Spazi liberi di aree condominiali, di alberghi, ecc.;
- Aiuole di vario genere di interesse privato o comune;
- Scarpate stradali, aiuole spartitraffico di interesse privato o comune;
- Aree destinate e parchi pubblici o privati;
- Qualunque altra area libera da costruzioni, in zone già urbanizzate e sviluppate e non comprese in questo elenco.

Art. 36 - Opere soggette ad approvazione

Chiunque debba realizzare le seguenti opere è tenuto a presentare il relativo progetto al Comitato di Architettura del Consorzio Puntaldia:

A) Sistemazioni esterne

- Scavi e riporti che modifichino lo stato naturale del terreno;
- Pavimentazioni esterne;
- Stradelli carrabili o pedonali di qualsiasi genere;
- Muri di sostegno, di terrazzamento, ecc.;
- Gradinate esterne;
- Piscine, cisterne, vasche, ecc.;
- Opere di recinzione, cancelli, nicchie per bidoni spazzatura, ecc.;
- Strade pubbliche o private;
- Illuminazione esterna;
- Attrezzature balneari stagionali;
- Installazioni mobili o fisse anche se a carattere temporaneo in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali;
- Attrezzature sportive.

B) Opere di giardinaggio

- Rimboschimento di piccole o vaste zone del territorio;
- Rinverdimento di scarpate, aiuole, ecc.;
- Formazione di giardini di qualsiasi genere, che comportino la messa a dimora di piante, creazioni di prati, aiuole fiorite, ecc.;
- Disboscamento la cui consistenza quantitativa e qualitativa sia tale da modificare sostanzialmente l'aspetto originario della flora del terreno con particolare riguardo alle piante;
- Taglio di alberi inclusi nell'elenco di cui all'Appendice A;
- Trasformazione sostanziale di giardini, parchi, attrezzature sportive, ecc.;
- Coltive a carattere agricolo.

Art. 37 - Presentazione progetti

Chiunque intenda realizzare le opere indicate all'Art. 2, sopra indicato, deve presentare domanda di approvazione, su apposito modulo, al Comitato di Architettura, dieci giorni prima della riunione.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione debitamente firmata dal proprietario e dal progettista:

- a) Planimetria almeno in scala 1:200 del lotto o del terreno interessato, sulla quale nella stessa scala dovrà essere riportato un rilievo planoaltimetrico del tratto di terreno oggetto di sistemazione esterna ed opere di giardinaggio. Su detto rilievo, oltre a riportare con precisione il posizionamento dei ginepri od altre piante importanti, come quelle indicate nell'Appendice A, dovranno essere ubicate tutte le opere di sistemazione esterna e di giardinaggio che si intendono realizzare, ivi compresa l'illuminazione esterna e relativi tipi di lampade. Detta planimetria deve inoltre riportare i seguenti elementi:
 - Posizionamento esatto dei fabbricati (ville, appartamenti, alberghi. ecc.).
 - Indicazione planimetrica delle zone di scavi o di riporti con due diverse colorazioni;
- b) Almeno due sezioni in scala 1:200 del tratto di terreno rilevato come indicato nel paragrafo A e perpendicolari alle curve di livello, che illustrino in maniera sufficiente le variazioni dello stato naturale del terreno (scavi, riporti, muri, stradelli, ecc.). Altre sezioni, in numero ed in scala adeguati, atte ad illustrare con maggiori particolari le opere di sistemazione esterna;
- c) Profili e sezioni degli stradelli con relative quote reali;
- d) Prospetti o vedute prospettiche o fotomontaggio del lotto, sui quali vengano raffigurate tutte le opere murarie fuori terra;
- e) Tracciamento a calce e picchettamento, con eventuali sagome, delle opere da eseguirsi e degli scavi e riporti.

Art. 38 Termini di presentazione dei progetti e della realizzazione delle opere:

Coloro che al momento dell'approvazione del presente Regolamento avessero realizzato il fabbricato od almeno il rustico e non avessero presentato al Comitato di Architettura del Consorzio Puntaldia il progetto delle sistemazioni esterne e del giardino, sono obbligati a farlo entro tre mesi dall'approvazione di queste norme.

In ogni caso, e più specificatamente, sarà comunicato a ciascuno e con lettera tale termine.

Chi non avesse iniziato i lavori di costruzione nel fabbricato alla data di approvazione del presente regolamento, è obbligato a presentare il progetto di sistemazione esterna e del giardino al Comitato di Architettura entro quattro mesi dall'inizio dei lavori del fabbricato e comunque appena ultimato il rustico del fabbricato stesso.

Alla norma suddetta fanno eccezione la strada di accesso interna al lotto e al lotto e i movimenti di terra, i cui progetti devono essere approvati prima che inizino i lavori di costruzione del fabbricato.

I progetti di sistemazione esterna e dei giardini devono essere completamente realizzati entro il termine di anni uno dalla ultimazione del rustico del fabbricato, salvo speciale deroga che sarà esaminata di volta in volta.

Art. 39 - Manutenzione

Tutti i proprietari o gestori interessati sono obbligati a mantenere in maniera decorosa le opere di sistemazione

esterna ed i giardini con le necessarie operazioni di manutenzione e pulizia. E' proibito procedere all'incenerimento dei rifiuti di giardino od altro entro il periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre, salvo che non si disponga di idonea attrezzatura. L'incenerimento dei rifiuti dovrà essere eseguito con tutti gli accorgimenti atti ed evitare il propagarsi di incendio o di disturbo dei vicini.

I rifiuti di giardinaggio devono comunque essere accumulati in apposite discariche autorizzate.

Art. 40 - Tipi di piante

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, le zone urbanizzate in relazione alla creazione di nuovi giardini sono state classificate in quattro tipi:

- a) Zone con vegetazione spontanea naturale;
- b) Zone con vegetazione mista;
- c) Zone di giardinaggio di nuova formazione a carattere intensivo;
- d) Zone d'interesse collettivo.

Nei piani di lottizzazione e particolarmente nella planimetria di ciascun lotto, verrà indicata la configurazione planimetrica delle zone suindicate.

A) Zone con vegetazione spontanea naturale

Queste zone sono generalmente ubicate lungo le fasce costiere, lungo le strade, lungo 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 assolutamente vietato abbattere alberi di qualsiasi genere. E' consentito tuttavia eseguire opere di potatura od altre analoghe allo scopo di aiutare lo sviluppo delle piante esistenti. E' possibile incrementare l'attuale vegetazione e si consiglia di rinverdire quelle aree che hanno una vegetazione molto rada. In ambedue i casi si devono utilizzare solamente i tipi di piante indicate all'Appendice A.

B) Zone con vegetazione mista

Queste zone sono generalmente ubicate nella parte interna del lotto immediatamente a ridosso delle zone del tipo A. In queste zone è possibile il taglio dei cespugli di sottobosco e le piante esistenti possono essere integrate con altre piante scelte nell'elenco di cui alle Appendici A e B.

C) Zone di giardinaggio di nuova formazione a carattere intensivo

Queste zone sono generalmente ubicate attorno al fabbricato. In esse è possibile impiantare un giardino con vegetazione differente da quella spontanea della zona. In questa zona è permessa qualsiasi pianta (alberi, cespugli, fiori, prati, ecc.). Tuttavia si consiglia in particolare modo tipi di piante di cui alle Appendici A, B e C.

D) Zone di interesse collettivo

Per zone particolari di interesse collettivo (attrezzature sportive, parchi, ecc.) e qualora il terreno per la sua morfologia e per la flora lo consenta, il Comitato di Architettura si riserva la possibilità di applicare speciali deroghe che consentono la realizzazione delle opere stesse, condizionando detta realizzazione alla messa a dimora di piante nelle zone adiacenti.

Nelle zone suindicate è comunque proibito mettere a dimora tipi di piante di cui all'Appendice D salvo deroghe da esaminare di volta in volta.

Art. 41 - Trasgressioni e penalità

Qualora un'opera venga eseguita senza approvazione, il Comitato di Architettura potrà ordinarne la demolizione a spese del proprietario.

Se un'opera viene eseguita senza il rispetto dei termini e delle condizioni del progetto approvato, il Comitato di Architettura potrà ordinare che a spese del proprietario l'opera venga modificata in maniera da rispettare i termini e le condizioni suddette.

In ambedue i casi potrà essere ordinata la sospensione dei lavori, qualora essi siano in corso.

Coloro che, entro quattro mesi dall'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato, non avessero presentato il progetto di sistemazione esterna e giardino alla approvazione del Comitato di Architettura, come indicato all'Art. 4 del presente Regolamento, riceveranno l'ordine di sospensione dei lavori del fabbricato stesso, lavori che rimarranno sospesi sino alla presentazione di detto progetto.

Indipendentemente dalla procedura di sospensione e/o demolizione sopraddette, i consorziati che non osserveranno le norme del presente Regolamento saranno tenuti al pagamento, in favore del Consorzio, di una penale sino ad un massimo di Euro 10 (dieci) per ogni mq. di lotto o di terreno di proprietà del consorziato interessato dalle opere di sistemazione esterna.

Detta penale sarà applicata in ugual misura contro quei consorziati che non avessero eseguito le opere di sistemazione esterna e di giardinaggio entro il termine previsto all'Art. 4 del presente Regolamento.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Puntaldia, cui è demandata l'irrogazione e la determinazione dell'importo di detta penale, su segnalazione del Comitato di Architettura, potrà ridurre l'importo in conseguenza delle giustificazioni addotte dall'inadempiente o, viceversa, aumentarlo adeguatamente, sino ad un massimo di Euro 10 (dieci) ove sia trascorso oltre un anno dalle disposizioni date dal Comitato di Architettura senza che il consorziato vi abbia ottemperato.

Capitolo 7°

Oggetto del Regolamento

Art. 42 - Integrazioni al Regolamento

Il Comitato di Architettura si riserva la possibilità di segnalare al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, le integrazioni ed ogni altra variazione della normativa portata dal presente Regolamento, ai fini dell'assunzione della delibera prevista dall'Art. 23 dello Statuto del Consorzio.

Il presente Regolamento non esonera dal rispetto del Regolamento Edilizio Comunale.

I progetti presentati al Comitato di Architettura del Consorzio Puntaldia dovranno pertanto essere in accordo con detto Regolamento.

Appendici

Le piante indicate nelle appendici che seguono sono indicative e rappresentano i tipi più comuni. Tuttavia il Comitato di Architettura si riserva la possibilità di suggerire ed approvare altri tipi di piante non comprese negli elenchi.

Appendice A

Le piante sottoelencate sono consigliate per tutte le zone indicate all'Art. 40.

ALBERI

Ceratonia siliqua	Carrubo
Ilex aquifolium	Agriloglio
Juniperus phoenicia	Ginepro
Juniperus oxycedrus	Ginepro maschio
Olea oleaster	Olivastro
Quercus ilex	Leccio
Quercus suber	Sughero
Tamarix africana	Tamarice
Pero selvatico	

ALBERETTI E ARBUSTI

Arbutus unedo	Corbezzolo
Erica scopiaria	Erica
Genista aetnensis	Genista
Myrius communis	Mirto
Phillyrea latifolia	Filaria
Pistacia lentiscus	Lentischio
Rhamnus alaternus	Alayemo
Rosmarinus officinalis	Rosmarino
Vitex agnuscastus	Agnocasto

CESPUGLI E RAMPICANTI

Cistus albidus	Cisto
Cistus crispus	Cistus ladanierus
Cistus salviaelolius	Cistus villosus
Ferula communis	Finocchio
Halimium atriplicitolium	Atriplex
Lavandula (varietà)	Lavandula
Opuntia ficus-indica	Fico d'India
Passiflora coerulea	Passiflora
Thymus vulgaris	Timo

Si consigliano inoltre i vari tipi di piante grasse per il rinverdimento di scarpate, tracce di scavi. ecc.

Appendice B

Le piante sottoelencate sono consigliate per le zone 8 e C indicate all'Art. 40

ALBERI

Acacia longifolia	Acacia
Acacia saligna	Cupressus semprevirens
Juniperus sabina	Ginepro
Juniperus squamata	Juniperus virginiana
Laurus cerasus	Lauro regio
Laurus nobilis	Alloro

ALBERETTI E ARBUSTI

Crataegus glabra (photinia serrulata)	
Elaeagnus japonicus	Evonymus japonicus
Evonimo del Giappone	Myoporum punctatum
Mioporo	Nerium oleander
Oleandro	Olea fragrans
Pyracantha (varietà)	Pyracantha
Pittosporum tobira	Pittosporo
Vilbum tinus	Lentaggine
Chamaerops (humilis)	

CESPUGLI E RAMPICANTI

Ampelopsis quinquefolia	Vite del Canada
Lonicera japonica halllana	Caprifoglio
Senecio cineraria	Cineraria
Vinca maior	Pervinca

Appendice C

Le piante sottoelencate sono consigliate per le zone indicate all'Art. 40.

ALBERI

Callistemon lanceolatus
Lauro del Portogallo
Magnolia grandiflora
Magnolia
Parkinsonia aculeata
Prunus lusitanica

ALBERETTI E ARBUSTI

Aucuba japonica (varietà)
Barberis (varietà)
Cotoneaster (varietà)
Elaeagnus pungens aureo variegata
Evonimus japonicus aureus
Evonimus japonicus argenteo variegatus
Hibiscus rosa-sinensis
Hibiscus syriacus
Lagerstroemia indica
Mahonia aquifolium
Mahonia fortunei
Mahonia lomarifolia
Nandina domestica
Pittosporum tobira variegatus
Raphiolepis umbellata ovata

CESPUGLI E RAMPICANTI

Bougainvillea (varietà)	Bougainvillea
Chrysanthemum (varietà)	Crisantemi Margherite
Gazania (varietà)	Gazania
Hedera (varietà)	Edera
Hydrangea hertensia	Onensia
Jasminum (varietà)	Gelsomino
Lantana camera	Lantana
Plumbago capensis	Rhyncospermum jasminoides
Falso gelsomino	Rosa (varietà)
Rosa	

ALBERI DA FRUTTO

In queste zone è consentito mettere a dimora le piante da frutto tipiche della Regione.

Appendice D

E' proibito mettere a dimora i seguenti tipi di piante salvo speciale deroga da esaminare volta per volta.

ALBERI

Eucalyptus (varietà)
Eucalypto
Palme di alto fusto (varietà)
Pinus (varietà)
Pino
Populus euroamericanus
Pioppo euroamericano
Salix babylonica
Salice piangente

Sede Amministrativa

Via Cernuschi, 6 - 20900 Monza (MB)
e-mail: amministrazione@consorziopuntaldia.com
Pec: consorziopuntaldia@legalmail.it
C.F. 00575550918 - P.I. 00991930967

Sede Operativa

Località Puntaldia - Box n°1
07052 San Teodoro (SS)
Tel: +39 0784 86 44 76 - Fax: +39 0784 86 32 40
e-mail: segreteria@consorziopuntaldia.com

www.consorziopuntaldia.com

