

# CONSORZIO ROSA MARINA

## Regolamento di applicazione dello Statuto

*Testo approvato dall'Assemblea straordinaria del 23 agosto 2002 e successive  
modificazioni delle assemblee del 27 luglio 2003, 27 agosto 2004 e 20 agosto 2010*

### **ART. 1 DEFINIZIONI**

Si definiscono:

**1.1. REGOLAMENTO TEMPORANEO:** il *Regolamento Temporaneo del complesso turistico di Rosa Marina*, depositato agli atti del Notaio Gaetano Greco, già residente in Brindisi, in data 25 ottobre 1967 (repertorio n. 126511 - raccolta n. 3620), registrato a Brindisi il 30 ottobre 1967 al n. 2269, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce VI 1 novembre 1967 ai nn. 58296153438, modificato con atto depositato agli atti del notaio Gaetano Greco, già residente a Brindisi, in data 9 agosto 1968 (repertorio n. 137418 - raccolta n. 3960), registrato a Brindisi il 13 agosto 1968 al n. 1508, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Lecce il 31 ottobre 1968 ai im. 56402/51145 e ulteriormente modificato con atto depositato agli atti del notaio Gaetano Greco, già residente in Brindisi, in data 17 giugno 1972 (repertorio n. 196269 - raccolta n. 5012).

**1.2. STATUTO:** *lo Statuto del Consorzio di Rosa Marina*, nel testo approvato dall'Assemblea straordinaria del 23 agosto 2002.

**1.3. REGOLAMENTO CONSORTILE:** il presente *Regolamento Consortile* di applicazione dello Statuto del Consorzio di Rosa Marina.

### **ART. 2 BENI DI USO COMUNE**

Sono *di uso comune* a tutti i consorziati del complesso turistico Rosa Marina:

- a) tutte le strade interne al villaggio e le zone destinate a parcheggio;
- b) le zone destinate a verde. Nelle zone destinate a verde è compresa, tra l'altro, la fascia di terreno esistente tra il confine dei singoli lotti o delle strade e la zona costiera demaniale;
- c) le zone erbose ed i passaggi pedonali tra il confine dei singoli lotti ed il torrente Rosa Marina, anche detto "canalone".

### **ART. 3 RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

**. (in applicazione a quanto previsto dall'art. 6 dello Statuto)**

Tutte le spese sostenute dal Consorzio, da cui devono essere detratte eventuali entrate, così come risultante dal Bilancio (sia consuntivo sia preventivo) regolarmente approvato dall'Assemblea,



Ciascun proprietario rilascerà al Consorzio una idonea dichiarazione sostitutiva di notorietà con tutte le proprie generalità civili e fiscali, nonché l'indicazione della superficie residenziale dell'immobile, unitamente al titolo di provenienza. In caso di mancato adempimento il Consorzio è autorizzato a compiere ogni necessario accertamento a spese del Consorziato

**Ogni modifica, (ampliamento e/o frazionamento) delle suddette tipologie dovrà essere preventivamente comunicata al Consorzio, che determinerà l'applicazione di nuovi e conseguenti parametri contributivi relativi alle nuove condizioni. I nuovi parametri operano con effetto retroattivo nel caso in cui le suddette variazioni non siano state tempestivamente comunicate al Consorzio.**

E' fatto sempre e in ogni caso salvo il diritto per il Consorzio di compiere ogni ed eventuale necessario accertamento.

Le spese per l'esercizio dell'acquedotto (compreso il rimborso per gli utilizzi comuni) saranno ripartite secondo i criteri indicati al primo comma del presente articolo nel mentre saranno integralmente addebitati al singolo consorziato i consumi effettivi individuali.

Il Consiglio di Amministrazione è autorizzato, in caso di ritardo nei pagamenti, ad addebitare al Consorziato gli interessi legali, e le eventuali spese di recupero credito, nonché a sospendere l'erogazione dell'acqua addebitando al consorziato moroso le eventuali spese di distacco <sup>2</sup>

Nessun Consorziato può, rinunciando al diritto sui beni di proprietà e/o uso comune e/o a tutti o parte dei servizi prestati dal Consorzio, sottrarsi al pagamento delle quote delle spese come sopra determinate.

## **ART. 4 REGOLE GENERALI DI VITA ASSOCIATIVA**

*(in applicazione di quanto previsto dall'art. 7 dello Statuto)*

Il Consorzio di Rosa Marina è un complesso turistico - residenziale, ove, nel rispetto della natura, in armonia con le caratteristiche dell' habitat e con le originarie finalità che diedero vita alla sua edificazione, si intende assicurare una civile convivenza a dimensione umana, che induca il singolo al rispetto delle libertà e dei fondamentali diritti della collettività, legalmente sanzionati e formalmente regolati dallo Statuto Consortile vigente.

**L'esecuzione dei lavori nelle singole ville o lotti di terreno è consentito soltanto nel periodo dal 1 ottobre al 31 maggio di ogni anno con orario di lavoro dalle ore 7 alle ore 18.**

**Il C.d.A. può consentire, in casi eccezionali e di assoluta urgenza, che lavori interni di piccola rifinitura o di giardinaggio possano proseguire sino e non oltre il 15 giugno.**

**Nei confronti di tutti coloro che non rispetteranno tali regole il C.d.A. potrà disporre il ritiro delle tessere di accesso nel Villaggio per un periodo non superiore ad 1 mese.**

## **ART. 5 OBBLIGHI DEI CONSORZIATI**

*(in applicazione di quanto previsto dagli artt. 8 e 9 dello Statuto)*

I Consorziati e loro aventi causa a qualsiasi titolo sono obbligati:

- a) a non adibire le costruzioni ad usi diversi da quelli previsti nel progetto regolarmente approvato;
- b) ad astenersi da ogni attività industriale o commerciale nelle unità immobiliari residenziali;

c) a non praticare e a non far praticare il campeggio nei propri lotti, in conformità anche alla delibera del Comune di Ostuni del 29 Settembre 1967, nonché a non accedere con camper o automezzi simili (5);

d) ad accedere al villaggio esclusivamente attraverso gli accessi autorizzati;

e) a non apporre insegne pubblicitarie di alcun tipo all'interno del villaggio, negli spazi di uso comune, sui lotti o sulle costruzioni, salvo che si tratti di immobili destinati ad attività commerciali, nei quali è consentita una discreta pubblicità: per queste attività saranno utilizzati insegne o tabelloni preventivamente concordati con il Consorzio;

f) a parcheggiare le auto esclusivamente nelle proprie proprietà o negli appositi spazi; a tal riguardo il Consiglio di Amministrazione è espressamente autorizzato a disattivare una tessera di accesso per l'unità immobiliare che risulti priva di idoneo spazio da adibire a parcheggio<sup>3</sup>.

g) a non occupare, se non temporaneamente, la spiaggia e le zone limitrofe con imbarcazioni;

h) a non gettare sugli spazi di uso comune rifiuti di alcun genere, compresi quelli di giardinaggio;

i) a non ingombrare le zone di transito sia veicolare che pedonale e le zone verdi con veicoli di qualsiasi tipo, con materiale di risulta o con altri oggetti; a tal riguardo i consorziati autorizzano espressamente il Consorzio a rimuovere gli eventuali veicoli che intralcino la circolazione interna al villaggio e a depositarli, anche incustoditi, in appositi spazi all'interno del villaggio o nelle immediate vicinanze e si obbligano a rimborsare al Consorzio tutte le spese sostenute per tali operazioni-

l) a non far circolare all'interno del villaggio cani senza guinzaglio e senza museruola, nonché a non condurre cani o altri animali sulle spiagge;

m) a rispettare e far rispettare le norme stabilite in materia di circolazione stradale, con particolare riguardo a quella dei ciclomotori e dei motocicli ed al limite di velocità per tutti i tipi di veicoli;

n) a rispettare ed osservare tutte le disposizioni che il Consorzio potrà emanare per il miglior godimento dei beni comuni;

o) a segnalare tempestivamente al Consorzio ogni inconveniente rilevato che possa limitare l'uso dei beni comuni;

p) a non disturbare la quiete e il riposo degli abitanti del villaggio, nel totale rispetto delle norme contro l'inquinamento acustico;

q) a non alterare l'aspetto architettonico complessivo delle costruzioni e a conservare comunque la tinteggiatura esterna bianca degli edifici e dei muretti di recinzione.

I consorziati proprietari degli appezzamenti di terreni non edificati ed i consorziati proprietari di appezzamenti di terreno costituenti pertinenze di unità immobiliari sono obbligati a recintare il terreno e a tenerlo costantemente pulito e sgombero da sterpi e da vegetazione spontanea e non lasciar crescere le siepi o gli alberi occupando spazi di uso comune. In caso di inadempienza, il Consorzio, dopo aver invitato per iscritto il consorziato ad adempiere, è autorizzato a sostituirsi in tali adempimenti, a spese dell'inadempiente.

Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di segnalare all'Autorità competente ogni violazione delle norme che postulino illecito penale e/o amministrativo.

## **ART. 6 DELEGHE DEI CONSORZIATI PER FARSI RAPPRESENTARE IN ASSEMBLEA**

*(in applicazione di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 dello Statuto)*

I consorziati che intendano farsi rappresentare nell'Assemblea consortile dovranno redigere per iscritto apposita delega in conformità a quanto disposto dall'art. 16 dello Statuto.

Essa deve essere rilasciata per iscritto, non può essere né in bianco né generica e deve contenere tutte le generalità nonché il numero di telefono e l'indicazione del codice fiscale del delegante.

Tutto ciò non sarà necessario se saranno utilizzate le schede con il codice a barra allegate all'avviso di convocazione dell'Assemblea inviato a tutti i consorziati.

La delega dovrà essere consegnata personalmente dal delegato alla Commissione per la Verifica dei Poteri in tempo utile.

## **ART. 7 COMMISSIONE PER LA VERIFICA DEI POTERI PER LA PARTECIPAZIONE ALLE ASSEMBLEE CONSORTILI**

*(in applicazione di quanto previsto dall'art. 16 commi 8 e 9 dello Statuto)*

Il Consiglio di Amministrazione in carica nominerà, in tempo utile, una Commissione per la Verifica dei Poteri per la partecipazione alle Assemblee Consortili. Essa sarà formata da 3 componenti interscambiabili, di cui uno avrà il ruolo di Presidente.

I membri della Commissione Verifica Poteri saranno scelti al di fuori dei componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio dei Revisori in carica tra:

- tutti i consorziati, sia persona fisica che legali rappresentanti di persona giuridica;
- i coniugi di consorziati;
- i parenti di primo grado di consorziati.

I Componenti della Commissione per la verifica dei poteri dovranno accettare la loro nomina per iscritto.

La Commissione per la Verifica dei Poteri si insedierà **1** giorno prima della data fissata per la convocazione dell'Assemblea e ultimerà i propri lavori **un'ora** dopo l'effettivo inizio dell'Assemblea. Pertanto il consorziato che non abbia fatto verificare in tempo utile dalla commissione il proprio diritto a partecipare all'Assemblea potrà solo assistere all'Assemblea, senza poter intervenire né votare.

## **ART. 8 MODALITA' PER L'ELEZIONE DEL PRESIDENTE, DEI COMPONENTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL COLLEGIO DEI REVISORI**

*(in applicazione di quanto previsto dall' art. 20 dello Statuto)*

Sono *eleggibili* a **Presidente, Consiglieri di Amministrazione e Collegio dei Revisori, effettivi e supplenti:**

- a) ciascun consorziato, sia persona fisica che legale rappresentante di persona giuridica;
- b) il coniuge di consorziato purchè non legalmente separato;
- c) i parenti di primo grado dei consorziati;

purché in regola con i versamenti delle quote consortili e non siano in conflitto di interessi in sede giudiziaria con il Consorzio. **Tra i candidati non dovranno sussistere vincoli di parentela.**

**La lista dei candidati all'elezione dovrà essere presentata in duplice copia presso gli Uffici del Consorzio almeno 3 giorni prima della data fissata per l'Assemblea.**

**Gli impiegati del Consorzio rilasceranno sulla seconda copia attestazione della avvenuta presentazione della lista.**

**Essa dovrà contenere, in specifiche sezioni, le generalità del candidato che si candida all'elezione del Presidente del Consorzio; le generalità degli 8 candidati che si candidano a Consigliere; le generalità dei 3 componenti il Collegio dei Revisori e dei 2 supplenti..**

**Il candidato a Presidente non potrà concorrere contemporaneamente per Consigliere o per il Collegio dei Revisori.**

Il voto si esprime in forma segreta, indicando, al massimo, **per i Consiglieri di Amministrazione e per il Collegio dei Revisori**, tante preferenze quanti sono i candidati da eleggere.

Potranno esprimere il voto tutti i consorziati in regola con i pagamenti degli oneri consortili <sup>4</sup>

Risulteranno eletti i candidati che avranno riportato il maggior numero di voti validi. A parità di voti risulterà eletto il candidato che appartenga al Consorzio da più tempo; in caso di ulteriore parità, quello più anziano di età.

I componenti il Consiglio di Amministrazione o i Revisori dei Conti che cessino dalla loro carica per qualsiasi ragione prima della scadenza prevista saranno immediatamente sostituiti dai candidati non eletti che seguono nell'ordine.

## **ART. 9 MODALITÀ PER L'ELEZIONE DEI COMPONENTI DEL COMITATO CONSULTIVO DELLE ZONE**

*(in applicazione di quanto previsto dall'art. 28 dello Statuto)*

Sono *eleggibili* a componenti il Comitato Consultivo delle Zone:

- a) ciascun consorziato, sia persona fisica che legale rappresentante di persona giuridica;
- b) il coniuge di consorziato;
- c) i parenti di primo grado dei consorziati;

purché in regola con i versamenti delle quote consortili alla data fissata per le elezioni di tali componenti.

L'elezione dei componenti il Comitato Consultivo delle zone potrà avvenire secondo le seguenti modalità. Il Consiglio d'Amministrazione provvederà ad inviare per posta, entro un mese dalle elezioni, ai consorziati di ciascuna zona in cui è suddiviso il Villaggio un elenco contenente tutti i nominativi dei consorziati della zona (ovvero del coniuge del consorziato o di un suo parente di primo grado, se il consorziato ne abbia fatto esplicita preventiva richiesta al Consorzio). Il consorziato esprimerà il proprio voto apponendo una crocetta in corrispondenza del nominativo prescelto e rispedendo agli uffici del Consorzio l'elenco ricevuto.

Risulterà eletto chi avrà ottenuto il maggior numero di preferenze ed abbia rilasciato apposita dichiarazione con la quale si impegna a prestare gratuitamente la propria opera a favore del Consorzio in qualità di componente il Comitato Consultivo delle Zone.

I Rappresentanti di Zona potranno essere sostituiti dal C.d.A. se sussiste una giusta causa. Il C.d.A. decide a maggioranza.

## **ART. 10 NORME TRANSITORIE**

Le modalità di ripartizione delle spese di cui all'art. 3 del presente Regolamento Consortile sono applicate a partire dalla gestione finanziaria successiva a quella della loro approvazione.

Le modalità di funzionamento della Commissione per la verifica dei poteri di cui all'art. 7 del presente Regolamento Consortile saranno applicate a partire dalla prima Assemblea successiva a quella di approvazione del presente Regolamento.

Le modalità di elezione dei componenti il Consiglio d'Amministrazione e dei Revisori dei Conti saranno applicate alla prima Assemblea all'ordine del giorno della quale siano poste tali elezioni e che sia successiva a quella di approvazione del presente Regolamento.

- 1- modifica e integrazione apportata nell'assemblea ordinaria del 27 agosto 2004
- 2- modifica e integrazione apportata nell'assemblea ordinaria del 27 agosto 2004
- 3- modifica e integrazione apportata nell'assemblea ordinaria del 27 agosto 2004
- 4- modifica e integrazione apportata nell'assemblea ordinaria del 27 luglio 2003
- 5- modifica e integrazione approvata nell'assemblea straordinaria del 20 agosto 2010