



STATUTO DEL CONSORZIO ROSA MARINA

COSTITUZIONE E FINALITA'

Art. 1 — E' vigente una "Associazione non riconosciuta" tra tutti i proprietari di immobili ricadenti nella lottizzazione del Complesso Turistico "ROSA MARINA" di OSTUNI quale risulta dalla planimetria già allegata al Regolamento depositato ai rogiti del notaio Gaetano Greco di Brindisi in data 25/10/1967, registrato ivi il 30 detti al n° 2263, trascritto a Lecce 11/11/1967 ai nn.° 58296/53438.

Il perimetro del villaggio, cosm come risulta dalla succitata planimetria, è assolutamente immodificabile ed intangibile.

Non è pertanto consentita alcuna forma di aggregazione e/o annessione al villaggio di immobili ricadenti fuori dei confini attuali.

Art.2 —L'associazione si denomina —"CONSORZIO ROSA MARINA", qui di seguito più semplicemente "Consorzio" ed ha sede in Ostuni, localita Rosa Marina.

La adesione al Consorzio è obbligatoria per tutti i proprietari di unita immobiliari e lotti censiti, anche se con destinazione diversa dall'uso abitativo, esistenti all'interno della lottizzazione di Rosa Marina di Ostuni e per i loro aventi causa, ai sensi del regolamento depositato ai rogiti Greco e delle vigenti leggi urbanistiche e convenzioni comunali.

Art. 3 — La durata del Consorzio è fissata in anni novanta dalla data della sua costituzione, ossia sino al 31/08/2067 e potrà essere prorogata con deliberazione della assemblea straordinaria dei Consorziati.

Art. 4 — Il Consorzio, su delibera dell'Assemblea straordinaria, ha titolo per costituire un proprio patrimonio immobiliare a servizio del complesso turistico Rosa Marina, riveniente dai contributi dei Consorziati, dai beni acquisiti con i fondi del bilancio, da contribuzioni straordinarie, da donazioni ed altro.

Art. 5 — Il Consorzio ha per scopo l'amministrazione, sia ordinaria che straordinaria, dei beni, degli impianti, delle attrezzature e dei servizi di uso o di interesse comune tra proprietari dei beni immobili ricadenti nella lottizzazione di Rosa Marina in Ostuni, nonché la difesa degli interessi generali relativi alla tutela dell'ambiente, del territorio e dell'immagine esclusiva di Rosa Marina contro ogni possibile

turbativa.

Il Consorzio, **previa delibera dell'assemblea straordinaria**, provvederà in maniera diretta:

all'acquisto, alla vendita, alla permuta di beni immobili o di diritti reali di godimento, se necessari per il conseguimento dei propri scopi.

Il Consorzio, **nei limiti del bilancio di previsione**, provvederà altresì:

- alla realizzazione di opere e di impianti di interesse generale;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere, degli impianti e delle attrezzature di uso comune, delle strade, degli spazi verdi, delle opere di accesso ai lotti, degli impianti elettrici, e di tutte le opere e impianti di interesse generale, in conformità della legislazione vigente;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle reti idrica **ed** elettrica e di tutte le altre infrastrutture del Complesso Turistico Rosa Marina;
- all' erogazione dei servizi di vigilanza e di pulizia delle strade, degli spazi verdi e delle zone demaniali eventualmente ottenute in concessione; alla raccolta, al trasporto e, ove necessario, allo smaltimento della spazzatura e dei rifiuti solidi urbani nonché alla erogazione di altri servizi di interesse generale;
- alla promozione ed alla attuazione di tutte le iniziative ritenute opportune, utili o necessarie per rendere **più** confortevole il soggiorno nel Complesso Turistico Rosa Marina e tutelare, in genere, gli interessi e le prerogative dei consorziati relativi alle parti consortili, **anche promuovendo, compatibilmente con le esigenze di bilancio, l'immagine esclusiva di Rosa Marina.**

Art. 6 — I consorziati, quali proprietari di unità immobiliari e lotti censiti, hanno il diritto di uso delle strade, della rete idrica, della rete elettrica e di quella telefonica, delle zone verdi e di tutte le altre opere, impianti e infrastrutture destinati all' uso del Complesso Turistico di Rosa Marina, in conformità del regolamento e degli atti amministrativi esistenti presso il Comune di Ostuni.

Essi hanno, per converso, l'obbligo inderogabile, sempre connesso alla proprietà di unità immobiliari, di contribuire alle spese del Consorzio per il conseguimento dei suoi scopi, nei limiti delle rispettive quote come stabilite ai sensi del **regolamento** e di attenersi alle disposizioni organizzative e regolamentari emanate dal Consiglio di Amministrazione o deliberate dalla Assemblea ordinaria.

In caso di ritardo nei pagamenti dovuti al Consorzio di oltre 90 giorni rispetto alle scadenze fissate dal C.d.A. saranno addebitati al consorziato gli interessi legali nonché le spese di recupero del credito.

Nel caso in cui le unità immobiliari dovessero frazionarsi in **più** unità, ciascuna singola unità dovrà versare la quota consortile secondo la categoria corrispondente a decorrere dal semestre in corso al momento del trasferimento della proprietà o della realizzazione della nuova unità immobiliare o di altro diritto reale o di godimento.

I Consorziati rispondono per sé, per i propri conviventi, ospiti o inquilini del buon uso delle cose comuni in modo da non danneggiarle e non arrecare molestia a terzi.

Negli atti di trasferimento, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, degli immobili ricadenti nel Complesso Turistico Rosa Marina, gli alienanti sono tenuti ad inserire nei relativi patti l'obbligo per i loro aventi causa di far parte del Consorzio, allegando copia dello statuto e relativo regolamento; sono tenuti ancora a comunicare al Consiglio di Amministrazione, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, entro dieci giorni dalla data di stipula dell'atto di trasferimento, le generalità complete dei loro aventi causa nonché a depositare copia del titolo di trasferimento. Questi risponderanno, solidalmente con

gli alienanti, di tutte le obbligazioni, anche se insorte precedentemente.

Art. 7 — I consorziati sono obbligati:

- ad attenersi alle regole generali di vita associativa e di rispetto reciproco riportate nel Regolamento;
- a comunicare al Consorzio il nominativo delle persone cui hanno concesso in uso o in godimento il proprio immobile;
- a comunicare all'**Amministrazione** Consortile ogni variazione apportata alla propria unita immobiliare, anche se assistita da concessione amministrativa. Il Consorzio ha comunque il diritto di controllare l'entita delle superfici coperte e scoperte di ogni unita immobiliare e di regolamentare e autorizzare l'accesso dei mezzi di trasporto e del personale destinato ai lavori di costruzione, ristrutturazione o manutenzione delle unita immobiliari, **disciplinando il periodo e gli orari in cui detti lavori dovranno eseguirsi.**
- ad astenersi da ogni attivita industriale, commerciale o artigianale nelle loro unita immobiliari, essendo il complesso destinato al soggiorno, tranne che si tratti di unita diversamente destinate in conformita dei progetti originari di realizzazione regolarmente approvati e della planimetria generale del complesso turistico.
- **Qualsiasi violazione determinera l'applicazione di una sanzione a norma di Regolamento e comportera comunque il risarcimento di tutti i danni subiti dal Consorzio.**

Art. 8 — Il Consorzio — pur nel rispetto del diritto di proprieta dei consorziati — ha il diritto di regolamentare gli accessi al Villaggio, di disciplinare la circolazione nonch la sosta e il parcheggio dei veicoli.

I consorziati e loro aventi causa a qualsiasi titolo sono obbligati altres a rispettare la segnaletica stradale appositamente prevista per la circolazione nel Villaggio e avente forza vincolante per tutti coloro che insistono nel territorio di Rosa Marina; a parcheggiare le auto all'interno della loro proprieta o negli spazi adibiti a parcheggio e comunque non lungo le strade interne del Villaggio ove vige il divieto di sosta; 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 in qualsiasi altro modo. A tal riguardo il Consorzio  autorizzato a rimuovere gli eventuali veicoli, i materiali o qualsivoglia ostacoli che intralcino la circolazione interna al Villaggio o che lo deturpino e a depositarli, anche incustoditi, in appositi spazi all'interno del Villaggio o nelle immediate vicinanze; in tal caso i consorziati sono tenuti a rimborsare al Consorzio tutte le spese sostenute per tali operazioni.

Il Presidente del Consorzio ha facolta di segnalare alle autorita competenti ogni violazione delle norme di legge commessa all'interno di Rosa Marina che leda gli interessi generali degli associati.

Art. 9 — **Le violazioni delle disposizioni e degli obblighi stabiliti nel presente Statuto e nel Regolamento e le eventuali sanzioni saranno esaminate, valutate e decise dal Consiglio di Amministrazione.**

Il consorziato sara passibile di sanzioni da comminarsi da parte del Consiglio di Amministrazione sulla base di quanto previsto dal Regolamento.

Resta, comunque, l'obbligo dell'inadempiente a ripristinare le situazioni precedenti, nonch a risarcire i danni eventualmente causati.

Il Presidente del Consorzio ha sempre la facoltà, quando lo ritenga opportuno, di richiedere l'intervento degli organi di Polizia e di sporgere denuncia all'Autorità competente.

ESERCIZIO FINANZIARIO

Art. 10 — La durata dell'esercizio finanziario corrisponde all'anno solare. Pertanto l'Assemblea per il bilancio consuntivo si svolgerà entro il mese di aprile; quella per il preventivo entro il mese di agosto.

ORGANI DEL CONSORZIO

Art. 11 — Sono organi del Consorzio:

- l'Assemblea dei consorziati;
- il Presidente del Consorzio;
- il Consiglio di Amministrazione;
- il Collegio dei Revisori;
- il Comitato consultivo dei Rappresentanti delle zone.

Art. 12 — L'Assemblea è composta da tutti i consorziati. Le sue deliberazioni obbligano tutti i consorziati, anche se assenti o dissenzienti.

Art. 13 — L'Assemblea è ordinaria o straordinaria.

E' convocata dal Presidente del Consorzio, su deliberazione del Consiglio di Amministrazione **e con le modalità previste dagli articoli seguenti, almeno 20 giorni prima della data fissata per l'adunanza.**

Pur essere altresì convocata ogni volta che il Consiglio di Amministrazione lo ritenga necessario o quando ne faccia richiesta scritta e motivata almeno 1/10 dei consorziati. In tal caso il Presidente del Consorzio deve convocarla entro 30 giorni.

In caso di mancata convocazione nel termine predetto, l'Assemblea potrà essere convocata dagli stessi richiedenti tramite gli uffici amministrativi del Consorzio **che hanno l'obbligo di prestare la loro collaborazione.**

Ove ciò non avvenga entro 7 giorni i richiedenti potranno ricorrere alla Autorità Giudiziaria competente.

L'avviso di convocazione deve indicare

- a) la data, il luogo e l'ora dell'adunanza;
- b) data, ora e luogo della eventuale seconda convocazione che non potrà cadere nello stesso giorno;
- c) gli argomenti posti all'ordine del giorno;
- d) i termini e la procedura per la presentazione della delega;
- e) i termini e la procedura per la presentazione di eventuali liste, in occasione del rinnovo delle cariche sociali.

Art. 14 – L'Assemblea ordinaria è convocata per:

1. **Deliberare gli indirizzi programmatici per la gestione del Consorzio.**
2. **Eleggere il Presidente del Consorzio, il Consiglio di Amministrazione, il Collegio Sindacale;**
3. **Approvare il bilancio di previsione;**
4. **Approvare il bilancio consuntivo;**
5. **Stabilire i metodi da seguire per la ripartizione delle spese tra i consorziati;**
6. **Approvare le variazioni del Regolamento di applicazione dello Statuto;**
7. **Deliberare sulla realizzazione e gestione delle attività previste dal precedente art. 5 comma 3 dello Statuto;**
8. **Decidere in genere su ogni argomento che non sia di competenza dell'Assemblea Straordinaria o di altri organi del consorzio;**
9. **Revocare la nomina del Presidente del Consorzio, dei singoli Consiglieri, del Collegio dei Revisori se sussiste una giusta causa. In tal caso è necessario il voto favorevole di almeno 1/4 dei consorziati sia in prima che in seconda convocazione.**

La convocazione dovrà essere fatta con lettera raccomandata da inviare almeno 20 giorni prima della data fissata per la prima convocazione a ciascun consorziato, anche per posta elettronica, integrata eventualmente con manifesti da apporre nell'ambito del Villaggio oppure con altri mezzi ritenuti idonei dal Consiglio.

E' validamente costituita in prima convocazione con la presenza, anche per delega di almeno la metà dei consorziati;

in seconda convocazione qualunque sia il numero dei consorziati intervenuti.

In entrambi i casi le deliberazioni sono prese a maggioranza semplice, salvo i casi in cui è previsto un quorum deliberativo specifico.

A tal fine si statuisce che l'Assemblea indetta per l'elezione degli organi del Consorzio di cui al punto 2 del presente articolo è validamente costituita in seconda convocazione con la presenza anche per delega di almeno 1/5 dei Consorziati.

Art.15 – L'Assemblea straordinaria è convocata per:

- a) **decidere la proroga della durata del Consorzio o la sua cessazione;**
- b) **approvare lo statuto e le relative modifiche;**
- c) **decidere l'attività da svolgere a seguito di eventi straordinari o particolarmente rilevanti per la vita stessa del Consorzio;**
- d) **acquistare, alienare o costituire diritti reali e di godimento su beni immobili.**

La convocazione dovrà essere fatta mediante lettera raccomandata da inviarsi a ciascun consorziato almeno 20 giorni prima della data fissata per l'adunanza, integrata eventualmente con manifesti da

apporte nell'ambito del Villaggio oppure con altri mezzi di comunicazione ritenuti idonei dal Consiglio, anche per posta elettronica o con qualsiasi altro mezzo legalmente riconosciuto che la tecnologia consente.

E' validamente costituita in prima convocazione con la presenza, anche per delega, di almeno 2/3 dei consorziati e delibera a maggioranza semplice dei partecipanti;

in seconda convocazione e validamente costituita con la partecipazione, anche per delega, di almeno j dei consorziati e delibera con il voto favorevole di almeno 2/3 dei partecipanti.

Art. 16 — Ciascun consorziato ha diritto ad un voto per ogni unita immobiliare, qualunque sia il numero di quote pagate per la partecipazione alle spese del Consorzio.

Nei casi di contitolarita gli interessati devono nominare un rappresentante comune.

Ciascun consorziato pur farsi rappresentare in assemblea da altro consorziato oppure da coniuge o da parente entro il secondo grado secondo quanto previsto dal Regolamento.

Ogni consorziato pur rappresentare soltanto un altro consorziato.

I consorziati diversi dalle persone fisiche potranno essere rappresentati dal legale rappresentante o da un procuratore speciale. In tale ultimo caso i procuratori speciali non potranno utilizzare deleghe nř farsi rappresentare da altro consorziato.

Il Consiglio di Amministrazione provvede a rendere pubblici i verbali delle assemblee mediante affissione nella bacheca del Consorzio e/o pubblicazione sul sito internet.

I verbali delle assemblee devono essere inviati in copia con lettera raccomandata a tutti i consorziati e/o per posta elettronica o con qualsiasi mezzo legalmente riconosciuto che la tecnologia consente.

Per quanto riguarda le modalita elettive nonchř la verifica dei poteri si rinvia al Regolamento consortile.

I componenti delle Commissioni per la verifica dei poteri, tutti consorziati, non dovranno rivestire cariche sociali nř risultare candidati in eventuali liste presentate in occasione del rinnovo delle cariche sociali.

Il Consiglio potra consentire la partecipazione a distanza alle assemblee mediante l'impiego degli strumenti tecnologici legalmente riconosciuti.

Art. 17 - L'Assemblea, su proposta del Presidente del Consorzio o di chi la rappresenta, procede in via preliminare alla nomina del Presidente e del Segretario.

Al tavolo della Presidenza, per gli opportuni chiarimenti, sara comunque presente il Presidente o in sua assenza il Vice Presidente del Consorzio o altro consigliere.

Art. 18 — Le deliberazioni delle assemblee, sia ordinaria che straordinaria, vengono riportate in apposito verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea stessa nonchř dal Presidente del Consorzio in carica.

Art. 19 — Al Consiglio di Amministrazione compete:

1) Eseguire le decisioni assembleari deliberando norme di dettaglio;

2) Stipulare transazioni per una cifra non superiore al 5% dell'importo dell'ultimo rendiconto consuntivo regolarmente approvato; stipulare transazioni anche per importi superiori, ma condizionate alla autorizzazione o ratifica da parte della Assemblea ordinaria; definire pendenze processuali, promuovere azioni giudiziarie o resistere nei giudizi dopo avere esperito tutti i tentativi necessari a comporre la controversia.

Art. 20 — Il Consorzio è amministrato da un Presidente eletto direttamente dall'Assemblea e da un Consiglio di Amministrazione composto da 8 consorziati eletti dall'Assemblea.

Il C.d.A. dura in carica tre anni. I suoi componenti, compreso il Presidente, sono rieleggibili consecutivamente per una sola volta.

Il mandato si intende interamente espletato anche in caso di revoca o di dimissioni

Il Presidente nella prima riunione di Consiglio, nomina l'Esecutivo composto dal Presidente, il Vice Presidente, il Segretario ed il Tesoriere attribuendo loro eventuali deleghe o incarichi specifici.

Ad uno o più componenti del Consiglio possono essere conferiti dal Presidente particolari incarichi. In tal caso il Consiglio pur erogare, a favore degli stessi, il rimborso delle spese sostenute per l'espletamento dell'incarico.

I Componenti del C.d.A., dopo tre assenze consecutive ingiustificate, vengono dichiarati decaduti con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Se vengono a mancare uno o più componenti, il Consiglio provvede a sostituirli con i primi dei non eletti.

Se viene a mancare il Presidente subentra nella carica il vice presidente il quale, entro 30 gg., convocherà l'assemblea elettiva per l'elezione del nuovo Presidente. Il nuovo Presidente, che avrà i poteri di cui al IV comma, durerà in carica sino alla scadenza naturale del C.d.A.

Ai componenti del C.d.A. non spetta alcun compenso per l'opera prestata.

Il Consiglio di Amministrazione, attesi e valutati gli oneri gravanti sugli amministratori, può disporre il rimborso delle spese nei limiti del fondo di dotazione previsto nel Bilancio di Previsione.

Per l'elezione dei componenti del Consiglio di Amministrazione, del Collegio dei Revisori sono valide le modalità previste dal regolamento.

Non sono eleggibili per alcuno degli organi del Consorzio né per la Commissione per la verifica dei poteri i consorziati, sia persone fisiche che legali rappresentanti di persone giuridiche che risultino non in regola con i versamenti delle quote consortili.

Art. 21 — Le deliberazioni assembleari vincolano tutti i consorziati, ancorch  non intervenuti o dissenzienti.

Le deliberazioni che non sono prese in conformita delle leggi o dello Statuto possono essere impugnate dagli amministratori, dai componenti il Collegio dei Revisori o dai singoli consorziati entro un mese dalla data di spedizione con raccomandata del relativo verbale davanti alla Autorita Giudiziaria competente.

Art. 22 - L'azione di responsabilita contro gli amministratori   promossa in seguito a deliberazione dell'Assemblea ordinaria, anche in sede di discussione del bilancio, pur se non indicata nell'elenco delle materie da trattare.

La deliberazione dell'azione di responsabilita comporta la revoca dall'ufficio di amministratore di colui contro cui   proposta ed   adottata a maggioranza con il voto favorevole di almeno j di tutti i consorziati.

In questo caso si provvede alla sostituzione con le modalita di cui al comma VII e VIII dell'art. 20.

Art. 23 — L'amministratore che rinuncia all'ufficio deve darne comunicazione scritta al Consiglio di Amministrazione e al Presidente del Collegio dei Revisori.

La rinuncia ha effetto immediato se rimane in carica la maggioranza del C.d.A.. Se viene meno detta maggioranza, decade l'intero Consiglio.

In tal caso il Collegio dei Revisori effettuera l'amministrazione ordinaria e dovra indire entro 30 giorni le elezioni per il nuovo C.d.A.

Art. 24 — Il Consiglio di Amministrazione   convocato dal Presidente tutte le volte che lo ritenga necessario ed opportuno ed almeno una volta ogni quattro mesi.

Su richiesta scritta di almeno tre consiglieri, il Presidente deve convocare il Consiglio nei sette giorni successivi; in mancanza il Consiglio potra essere convocato direttamente dai richiedenti tramite la struttura amministrativa del Consorzio.

Alle riunioni del Consiglio di Amministrazione il Presidente pur invitare un delegato delle Associazioni regolarmente costituite fra proprietari pi  rappresentative ed un delegato designato dalla Consulta dei rappresentanti di zona, senza che questi abbiano diritto di voto. Per l'esame di specifici problemi il Presidente pur altres  invitare alle riunioni consulenti, esperti, rappresentanti di persone giuridiche o di enti

I Consiglieri, ed i consorziati su espressa richiesta motivata, hanno diritto di accesso a tutti gli atti e documenti inerenti l'attivit  del Consorzio.

Art. 25 - L'Esecutivo   composto da 4 membri: il Presidente, il Vice — Presidente, il Segretario, il Tesoriere .

Lo stesso realizza l'attività tecnico — amministrativa deliberata dal Consiglio ed adotta in casi di urgenza provvedimenti da sottoporre a ratifica da parte del Consiglio di Amministrazione.

Art. 26— Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza legale e processuale del Consorzio e la firma degli atti relativi.

In caso di assenza o impedimento le prerogative del Presidente spettano al Vice Presidente.

Al Segretario è demandata la tenuta dei libri consortili e l'organizzazione degli uffici e servizi.

Il Tesoriere è responsabile della gestione contabile e della tenuta dei registri contabili del Consorzio.

Art. 27 — Il Collegio dei Revisori è composto da tre revisori effettivi e due supplenti, eletti dall'Assemblea tra i consorziati aventi diritto.

Essi nominano tra loro il Presidente ed il Segretario.

In caso di decadenza di uno dei revisori subentra il supplente più suffragato.

Delle riunioni del Collegio sarà compilato apposito verbale.

Il Presidente del Collegio dei Revisori partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione senza diritto di voto.

Il Collegio dei Revisori provvede alla verifica di legittimità degli atti contabili con riferimento ai deliberati del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea. Esprime relazioni sui bilanci **consuntivi**, da depositarsi almeno 10 gg. prima dell'Assemblea.

Si applicano al Collegio dei Revisori le disposizioni statutarie e regolamentari previste per i Consiglieri in materia di modalità elettorali, di ineleggibilità, di durata in carica, di gratuità della stessa e di rimborso delle spese.

Ogni modifica nella composizione del Collegio deve essere notificata al Consiglio di Amministrazione.

Art. 28 — Il Comitato Consultivo delle zone è costituito da un numero di componenti corrispondenti al numero delle zone in cui è suddiviso il Villaggio.

Essi vengono eletti dai consorziati delle rispettive zone in concomitanza alle elezioni indette per la nomina del Presidente e del C.d.A..

Dura in carica sino allo scadere del mandato del C.d.A., e ad esso si estendono le disposizioni statutarie e regolamentari previste per i Consiglieri in materia di ineleggibilità e di gratuità della carica e senza rimborso spese.

Il Comitato esprime pareri su problemi di carattere tecnico — organizzativo, richieste e proposte relative alle diverse zone ed è presieduto dal Presidente o da un Consigliere delegato.

Esso è convocato dal Presidente del Consorzio almeno due volte all'anno.

Pur essere altresì richiesta la convocazione del Comitato da almeno 5 componenti. In tal caso il Presidente del Consorzio dovrà convocare detto organo entro 15 gg. dal ricevimento della richiesta.

NORME TRANSITORIE

Art 29 —

- a) Il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione si ridurra a 9, **compreso il Presidente**, a partire dalla prima elezione successiva all'approvazione del presente Statuto;
- b) Le parti del Regolamento che fossero in contrasto o non conformi al presente Statuto devono intendersi soppresse o modificate in conformita.

Art. 30 - Per quanto non previsto nel presente Statuto, valgono le norme di legge in materia di associazioni non riconosciute.