

# 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, 20 agosto 2010 e 13 settembre 2020*

### **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, nel rispetto dello Statuto e del presente regolamento:

- 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".

d) tutti i beni acquistati dal Consorzio Rosa Marina.<sup>6</sup>

**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, saranno ripartite tra tutti i Consorziati secondo i seguenti coefficienti contributivi determinati per ogni tipologia immobiliare:

1. lotti non edificati: **Cat. A** **coeff. 0,25**
2. appartamenti: **Cat. B** **coeff. 0,60**
3. tipologie immobiliari adibite ad attività commerciali:  
**Cat. C** **coeff. 1,00**

Considerato che l'esercizio di attività commerciali può essere svolto o su superficie coperta (intesa come struttura immobiliare), o su superficie scoperta, o su superficie coperta e scoperta, e poiché la superficie scoperta deve intendersi con valore dimezzato rispetto a quella coperta, costituisce unità immobiliare pari ad una quota:

- se con sola superficie coperta, quella sino a mq 45,00;
- se con solo superficie scoperta, quella sino a mq 90,00;
- se con superficie coperta e scoperta, quella la cui somma di valori non superi i mq 45,00 di superficie coperta.

Il superamento di almeno 1/3 delle suddette superfici determinerà il passaggio alla unità immobiliare successiva (es.superficie complessiva mq.45 =1 quota; superficie complessiva mq.61 =2 quote; superficie complessiva mq.106=3 quote e così via).

**4. unità immobiliari in ville:**

Cat.	condizione	sup.	coeff.
D	≤ (minore o uguale a)	mq 65	1,00
E	≤ (minore o uguale a)	mq 90	1,15
F	≤ (minore o uguale a)	mq 123	1,30
G	≤ (minore o uguale a)	mq 160	1,50
H	≤ (minore o uguale a)	mq 250	1,75
I	> (maggiore di)	mq 250	2,00

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.

Ciascun proprietario di unità di cui alle tipologie sopra riportate rilascerà al Consorzio una idonea dichiarazione sostitutiva di notorietà con tutte le proprie generalità civili e fiscali, nonché l'indicazione della superficie coperta e di quella utile scoperta, allegando la planimetria e la visura catastale aggiornata dell'unità immobiliare unitamente al titolo di provenienza.

In caso di mancato adempimento il Consorzio è autorizzato a compiere ogni necessario accertamento a spese del Consorziato.

Il Consorziato è tenuto a versare gli oneri consortili entro le scadenze indicate nelle richieste di pagamento.

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 disattivare le tessere di accesso auto all'unità immobiliare per tutto il periodo in cui persista la morosità, ad eccezione della prima.

Le spese individuali, tra cui le spese di spedizione delle comunicazioni consortili (per i consorziati sprovvisti di PEC valida o che non l'abbiano comunicata al Consorzio), saranno addebitate al consorziato.

Le sanzioni irrogate ai sensi dello Statuto e del presente Regolamento saranno addebitate al consorziato nella quota condominiale".

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 dello 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, ad eccezione di una, per un periodo stabilito dal C.d.A., ma non superiore ad una stagione estiva, prorogabile in caso di reiterazione, ed applicata una sanzione come di seguito specificato.<sup>6</sup>

## **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 <sup>(5)</sup>;

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, ad osservare rigorosamente le regole per il conferimento delle differenti tipologie di rifiuti nei giorni e negli orari previsti dal Comune di Ostuni e dal consorzio in appositi e a non depositare all'esterno delle unità immobiliari rifiuti ingombranti <sup>6</sup>

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.

I Consorziati autorizzano espressamente il Consorzio a rimuovere i veicoli che intralcino la circolazione interna al villaggio a mezzo carro attrezzi e a depositarli, anche incustoditi, in appositi spazi all'interno del villaggio o in depositi di terzi a ciò autorizzati e si obbligano a rimborsare al Consorzio tutte le spese sostenute per tali operazioni.<sup>6</sup>

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 nel rispetto della normativa vigente;<sup>6</sup>

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 così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione ed indicato dalla segnaletica orizzontale e verticale installata lungo le strade. E' severamente vietata la guida di ciclomotori ed auto per chi non è in possesso della relativa patente.<sup>6</sup>

n) a comunicare al Consorzio il nominativo delle persone cui hanno concesso in locazione e/o in comodato il proprio immobile.<sup>6</sup>

o) E' severamente vietato ancorare attrezzature balneari (spiaggine, lettini ecc.) alle staccionate che delimitano la macchia mediterranea. In caso di inosservanza provvederà alla rimozione ed al deposito presso locali consortili.

E' altresì severamente vietato ingombrare i vialetti di accesso alle spiagge con biciclette e/o motocicli. 6

p) gli utilizzatori di veicoli elettrici non targati dovranno esporre una vetrofania distribuita dal Consorzio 6

q) I consorziati sono obbligati a recintare il proprio immobile (appartamento, villa, terreno non edificato o pertinenziale etc.) ed a tenere il terreno pulito e sgombro da sterpi e da vegetazione, anche spontanea, e a non lasciar che le siepi e gli alberi occupino spazi di uso comune, sia per ragioni sanitarie che di sicurezza nella circolazione.

In caso di inadempienza, il Consorzio, dopo aver invitato per iscritto il consorziato ad adempiere, è autorizzato a sostituirsi in tali adempimenti, con rivalsa per gli oneri sostenuti in danno dello stesso.

I proprietari dei lotti edificati e non, su cui sono a dimora alberi di alto fusto, sono obbligati ad adottare ogni e qualsiasi misura preventiva finalizzata alla stabilità degli stessi e ad evitare danni a persone, animali o beni. I predetti proprietari saranno tenuti, inoltre, al ripristino del manto stradale deformato dalle radici.

La violazione degli obblighi sopra indicati comporta la disattivazione delle tessere diverse dalla prima per tutta la durata dell'infrazione, secondo tempi e modalità stabiliti dal Consiglio di Amministrazione e l'irrogazione delle sanzioni di cui infra. 6

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

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

t) a non disturbare la quiete e il riposo degli abitanti del villaggio, nel totale rispetto delle norme contro l'inquinamento acustico;

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

## **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.

1 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 purché 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 SANZIONI**

Il Consiglio di Amministrazione può irrogare le seguenti sanzioni:

- a) in caso di violazione delle regole stabilite per la circolazione nel villaggio, come indicate dalla segnaletica orizzontale e verticale installata, € 50,00;
- b) in caso di abbandono di rifiuti in giorni ed orari o con modalità diverse da quelle indicate dalla legge e dal regolamento € 50,00.
- c) per l'occupazione illegittima di zone di spiaggia o limitrofe € 50,00;
- d) per la riattivazione di ciascuna tessera disattivata (una volta cessato il motivo), per il mancato pagamento degli oneri consortili o per altre violazioni del regolamento € 30,00;
- e) per l'esecuzione di lavori non comunicati al consorzio o in giorni o orari non consentiti € 500,00;
- f) per la violazione di altri obblighi di cui alla legge, allo statuto ed al presente regolamento € 40,00.

La somma versata dal consorziato quale sanzione sarà devoluta al fondo consortile di cui l'amministrazione dispone per le spese ordinarie.

Il consorziato risponde delle infrazioni commesse dai propri familiari, ospiti ed inquilini.

Il C.d.A. può delegare l'accertamento delle infrazioni agli addetti alla vigilanza, ai dipendenti o a terzi espressamente autorizzati".

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

6\_ modifica e integrazione approvata nell'assemblea ordinaria del 13 settembre 2020