

Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

cv Rep. n. 207351 Racc. n. 23639

Verbale di deposito del regolamento temporaneo del villaggio turistico "Cala di Rosa Marina". - - - -

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantaquattro, - - - -

il giorno diciotto novembre, - - - -

in Roma, nel mio ufficio in Via Condotti n. 91. - - - -

Innanzi a me dottor Diego Gandolfo, notaio in Roma, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, non assistito da testimoni avendovi il comparente, col mio consenso, rinunciato, - - - -

è presente:

l'ingegner Dunareanu Serban, nato a Bucarest il 23 settembre 1927 e domiciliato in Roma, Via della Vetrina n. 19, il quale interviene nella qualità di procuratore generale della "Regina degli Olivi - società a responsabilità limitata", con sede in Roma, Via Marche 1, iscritta al n. 1666/67 del registro società presso il Tribunale di Roma, giusta mandato a rogito del notaio Cosimo Mario dello Preite di Ostuni in data 26 giugno 1974, rep.n.122499/11627, registrato ad Ostuni il 3 luglio 1974 al n. 2273, vol. 148, che in copia autentica, qui si allega sotto la lettera "A", - - - -



14933
14312

- 2 -

della personale identità del quale io notaio sono
certo. -----

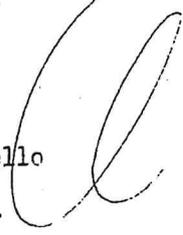
Il comparente, nella qualità, mi richiede di rice-
vere e depositare nei miei atti il regolamento tem-
poraneo del villaggio turistico "Cala di Rosa Marina"
in Agro di Ostuni, di proprietà della società Regina
degli Olivi - s.r.l. suddetta, sorgente su terreno
della superficie complessiva di ettari trentasette,
are novantasette e centiare trenta (ha.37.97.30), con
finante coi beni della Inter Atlas-Rosa Marina s.p.a.,
strada comunale Taverne, beni di Gallinari Emma, beni
della Società Industrie Turistiche Pilone, con strada
(di proprietà del Comune di Ostuni" di divisione con
la lottizzazione di detta società Pilone, strada sta-
tale n. 379, con Demanio e con stazione di servizio
AGIP; salvi altri, annotato in catasto al foglio 3,
particelle 3/b, 4/b, 155, 29, 6, 28, 12, 27, 5, 13,
19, 20, 21, 22, 18, 35, 24, 36. -----

Il terreno suddetto è pervenuto alla "Regina degli
Olivi - s.r.l." in forza dei seguenti atti di compra-
vendita: -----

- atto dell'8 settembre 1972, rep.n. 114007/10669,
a rogito del notaio Cosimo Mario dello Preite di O-
stuni, registrate ad Ostuni il 25 settembre 1972 al
n. 1472; -----

- atto del 19 settembre 1972, rep.n.114206/10683, a
regio stesso notaio Dello Preite di Ostuni, regi-
strate il 3 ottobre 1972 al n. 1516; - - - - -
- e atto del 15 dicembre 1972, rep.n.116047/10850 dello
stesso notaio Dello Preite, registrato il 22 dicem-
bre 1972 al n. 2267. - - - - -

- 3 -



Io notaio ritiro il suddetto regolamento e lo al-
lego al presente atto sotto la lettera "B". - - - - -

Lo stesso sarà trascritto presso la Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Brindisi. - - - - -

Il comparente mi esonera dalla lettura dell'allega-
to "A" e dell'allegato "B". - - - - -

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto
del quale ho dato lettura al comparente, che lo ha
approvato. - - - - -

Consta di un foglio scritto da persona di mia fidu-
cia su due facciate e parte della terza. - - - - -

Serban Dunareanu - Diego Gandolfo notaio. - - - - -



- 4 - ALLEGATO "A" AL N. 23639 DI RACC. - - - - -
N. 122499 Rep. N. 11627 Raccolta

PROCURA GENERALE

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentosettantaquattro il giorno ven-
tisei del mese di Giugno. - - - - -

In Ostuni, nel Villaggio Rosa Marina, Ufficio Ven-
dite. - - - - -

Innanzi a me Avv. Cosimo Mario Dello Preite, No-
taio alla residenza di Ostuni, iscritto al Collegio
dei Distretti Notarili riuniti di Lecce e Brindisi.

E' presente

il signor Max Schachter, dirigente d'azienda, nato
a Storonetz Putila, il 12 febbraio 1911 e domicilia-
to a Roma alla Via Parigi n. 11, Amministratore
Unico della "Regina degli Olivi" Società a responsa-
bilità limitata", con sede in Roma alla Via Marche
n. 1 in forza dei poteri derivantigli dallo Statuto.
Della cui identità personale e qualifica io notaio
sono certo, il quale, avendo i requisiti di legge,
rinunzia con il mio consenso all'assistenza dei te-
sti per questo atto in virtù del quale: - - - - -

La "Regina degli Olivi - società a responsabilità
limitata", come sopra rappresentata, costituisce e
nomina a suo procuratore generale il signor Ing. Duna-

Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

reanu Serban, nato a Bucarest - Rumania il 23 (ventitre) settembre 1927 (millenovecentoventisette) e domiciliato a Roma alla Via Della Vetrina civ. 19, all'oggetto che con ogni facoltà e in nome e per conto di detta Società compia tutti gli atti di amministrazione e disposizione che riterrà necessari ed opportuni relativamente ai beni da detta Società posseduti e da possedere. - - - - -

All'uopo vengono conferiti al detto procuratore tutte le necessarie facoltà in modo che non si possa mai opporre al medesimo mancanza o imprecisione di poteri dovendo egli ritenersi autorizzato di sostituirsi alla Società mandante, quale suo alter ego in ogni specie di contratto, anche se qui non specificato e con promessa, sin d'ora di avere per rato e valido, sotto gli obblighi di legge, l'operato del detto suo procuratore. - - - - -

E così tra l'altro è autorizzato: - - - - -
- ad acquistare, vendere e permutare beni immobili, convenirne il prezzo, esigerlo, rilasciare quietanza, convenire tutti quei patti e condizioni che riterrà opportuni, accordare dilazioni nei pagamenti, rinunciando, se del caso, all'ipoteca legale. - - - - -
- Amministrare tutti i beni della Società nel modo che riterrà più conveniente, stipulando locazioni

- 5 -



- 6 - per qualunque durata. - - - - -
- Fare mutui ed ogni altro investimento di capitali, finsando gli interessi, le scadenze e le garanzie, fare quindi novazioni; rilasciare quietanze consentendo tutte le necessarie operazioni ipotecarie. -
- Contrarre mutui ed obbligazioni di qualunque genere presso Banche, accordando le necessarie garanzie ipotecarie, stabilendo tutti quei patti che si renderanno necessari e opportuni, stabilendo scadenze e firmare cambiali da garantirsi ipotecariamente. -
- Rappresentare la Società presso qualsiasi Autorità Amministrativa e Giudiziaria con facoltà di fare ricorsi, domande, concordati; intervenire nei giudizi e presso le Commissioni di qualunque grado; nominare arbitri, avvocati, procuratori legali e periti con ogni necessaria facoltà di rappresentanza. Ritirare somme, valori, rendite, depositi da qualunque Cassa pubblica o privata, rilasciando le necessarie ricevute o discarichi; fare ogni operazione di Banca, firmare, accettare, girare, presentare all'incasso e protestare effetti di commercio e cambiali, aprire conti correnti presso banche e firmare assegni per prelevare somme dai detti conti. - - - - -
- Sostituire a se altri mandatari con simili e più limitati poteri. - - - - -

E' a titolo gratuito. -----

Richiesto io notaio ho redatto il presente atto,
del quale ho dato lettura al comparente, che ne ri-
conosce e dichiara il contenuto interamente confor-
me alla sua volontà. -----

Dattiloscritto da persona di mia fiducia in un fo-
glio per facciate tre per intero e quanto fin qui.-

Max Schachter; Cosimo Mario Dello Preite. -----

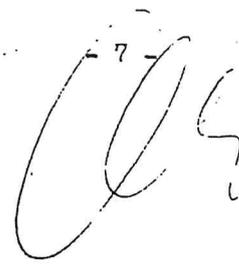
Registrato a Ostuni il 3 luglio 1974 al n. 2273,
vcl. 148, Mod. 1. -----

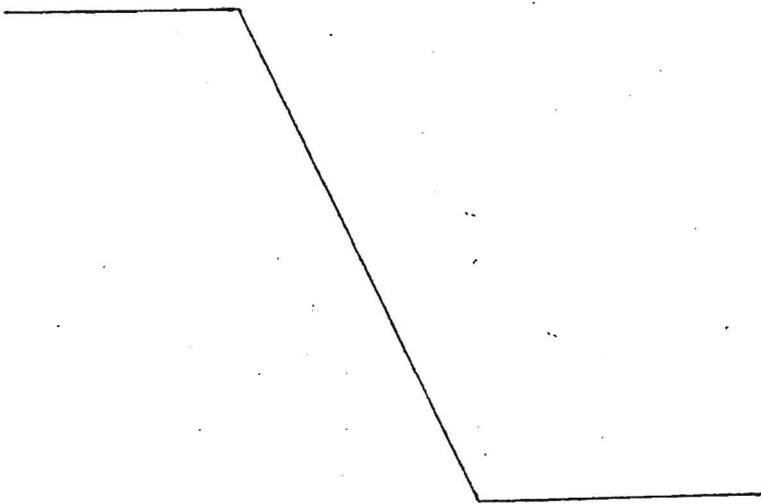
Il V. Direttore (Dott. Aldo Rizza). -----

Copia fotostatica, composta di n. 4 fogli, confor-
me all'originale atto firmato a norma di legge. -

Ostuni, li 9 novembre 1974. -----

Cosimo Mario Dello Preite. -----

7




Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

- 8 -

ALLEGATO "B" AL N. 23639 DI RACC.-----
REGOLAMENTO TEMPORANEO
del villaggio turistico "CALA DI ROSA MARINA" in
Agro di Ostuni.-----

Articolo 1°

Questo regolamento forma parte integrante degli atti preliminari e definitivi di alienazione degli immobili del complesso "Cala di Rosa Marina", ed obbliga coloro che vi aderiranno, nonchè i loro aventi causa. E' in facoltà della "Regina degli Olivi s.r.l.", indicata qui appresso come "Società", di effettuare variazioni al tracciato delle strade e delle zone tutte di cui innanzi, comprese quelle destinate ad insediamento alberghiero, le quali, peraltro, potranno sempre, ove non adibite ad insediamento alberghiero, avere la destinazione di tutte le altre zone.-----

Articolo 2°

I partecipanti (i proprietari) degli immobili del complesso "Cala di Rosa Marina", nominano, con il presente regolamento la società "Inter Atlas Holidays s.r.l. Italia", come "Amministratore" o "Amministrazione", con tutti i poteri di applicare il presente regolamento (poteri previsti nell'articolo 1130 C.C.) facendo rispettare, da parte dei partecipanti, gli

obblighi in esso posti ed applicando le relative sanzioni. L'incarico dell'Amministratore o Amministrazione durerà fino al trentuno dicembre millenovecentototantasei (31/12/1986) ed è suo espresso diritto di cedere tale incarico ad altre persone fisiche e/o giuridiche. -----

Questo regolamento cesserà di avere efficacia allorchè inizierà a funzionare il Consorzio dei proprietari. -----

Articolo 3°

Sono di proprietà della Società, ma destinati all'uso e godimento di tutti gli aderenti proprietari degli immobili (società compresa): -----

- a) le strade ed i parcheggi del complesso, tracciate in giallo nella allegata planimetria; -----
- b) le zone a verde, individuate nella planimetria nella parte colorata in verde. -----

Sono di proprietà della Società e ad uso esclusivo dell'amministrazione le zone colorate in blu destinate ad insediamento alberghiero o abitativo residenziale o commerciale. -----

Sono di proprietà della società, ma ad uso pubblico, le zone colorate in rosa, destinate ad attrezzature ricreative e sportive. -----

Sono di proprietà della società le strade ad uso



- 10 -

pubblico pedonale-tracciate in rosso nella allegata planimetria - con transito di veicoli riservato alle necessità della Amministrazione per la gestione dell'insediamento alberghiero o abitativo-residenziale o commerciale. -----

Sono invece proprietà del Comune di Ostuni la strada di divisione con la lottizzazione Pilone ed il parcheggio a mare, indicati in marrone nell'allegata planimetria. -----

A favore degli appezzamenti di proprietà di persone fisiche e giuridiche che pongono in essere questo regolamento e degli aderenti allo stesso, si costituiscono nelle zone indicate sopra ai paragrafi a) e b) le corrispondenti servitù reali rispettive di passaggio pedonale e per mezzi meccanici ed animali, di destinazioni ed uso: -----

Dette servitù si estingueranno allorchè sarà operante il Consorzio di cui appresso. -----

Articolo 4°

La Società è tenuta: -----

- a) a dotare gli immobili stessi del necessario approvvigionamento d'acqua corrente, tramite rete di distribuzione stradale; -----
- b) all'allacciamento degli immobili, mediante rete fognante, all'impianto di depurazione; -----

c) all'allacciamento alla rete interrata di distribuzione elettrica b/t di proprietà dell'ENEL, che parte dalle cabine di trasformazione dell'ENEL, e giunge fino ai contatori dell'ENEL. L'acquirente, o chi per esso, è tenuto alla stipulazione dei contratti di utenza con l'ENEL ed agli oneri relativi;

d) ad installare, lungo le strade, alcuni punti luce;

e) ad organizzare un efficiente servizio di spazzatura, -----

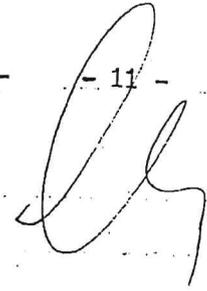
e dove stabilito secondo progetti

f) alla distribuzione di acqua calda da impianto centralizzato, tramite contatori (unità abitative del villaggio pedonale). -----

Articolo 5°

Gli aderenti al regolamento e gli acquirenti degli immobili ed i loro aventi causa, sono tenuti, quali proprietari: -----

a) alla servitù reale passiva (per il passaggio di eventuali canalizzazioni) a favore di tutti gli altri lotti, ad arretrare la recinzione (se in muratura) per un metro lungo il fronte stradale, in allineamento con le recinzioni murarie contigue. La servitù inoltre, si estende al divieto di elevare muretti difformi, per altura e caratteristiche, dagli altri muretti. Il tutto secondo le istruzioni dell'Ammini-

- 11 -


Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

- 12 - strazione; - - - - -
- b) alla servitù reale passiva, a favore di tutti gli altri lotti, di installazione e passaggio dei servizi di interesse comune, tra cui acqua, fognature, linee telefoniche, elettricità, lungo il fronte dei lotti sulle strade del villaggio, per una profondità di un metro dal confine con le stesse strade;
- c) alla servitù reale passiva, a favore di tutti gli altri lotti e delle opere di uso comune, di installazione di pali ed attraversamento di linee di conduzione della elettricità e degli impianti idrici e di fognatura. - - - - -

Articolo 6°

Gli aderenti al regolamento sono tenuti e si obbligano, anche per i loro aventi causa, ai quali dovranno imporre l'osservanza in eventuali futuri trasferimenti: - - - - -

- a) a rispettare le norme approvate dal Comune di Ostuni in data 5 ottobre 1966, riprodotto nell'allegato "A" di questo atto; - - - - -
- b) ad astenersi da ogni attività industriale o commerciale nei loro lotti, essendo il villaggio destinato al soggiorno, con le eccezioni di cui appresso. Sono infatti destinate all'esercizio di attività commerciale solamente le aree di proprietà della so-

cietà; - - - - -

c) a stendere i panni in luogo non esposto ed a stenderli, per le costruzioni che sono dotate di accesso ai terrazzi, sui terrazzi stessi, su stenditeci bassi;

d) ad accedere al villaggio; esclusivamente dagli accessi stradali dell'ANAS; - - - - -

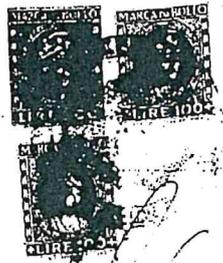
e) a non apporre, e fare apporre, insegne pubblicitarie sui lotti o sulle costruzioni che vi sorgeranno; - - - - -

f) a parcheggiare le auto esclusivamente negli appositi parcheggi, delimitati in giallo, nella allegata planimetria; - - - - -

g) a non aprire nuovi pozzi nelle loro proprietà, nè a compiere altre opere che comunque possano turbare, anche formalmente, lo stato idrologico del complesso;

h) a far parte del Consorzio del Villaggio "Cala di Rosa Marina" per la manutenzione, gestione ed esercizio dei servizi comuni e delle attrezzature, Consorzio che inizierà a funzionare il 1° gennaio 1987, cessate il mandato conferito all'Amministrazione con il presente Regolamento; - - - - -

i) a non apportare, tassativamente, alla loro proprietà alcun cambiamento, sia sotto forma di modifiche, ampliamento, sia di decorazione esterna di qualsiasi natura, riparo per macchina, pergolato; - - -



[Handwritten signature]

Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

- 14 -
- 1) a pagare all'amministrazione le seguenti quote mensili che comprendono: - - - - -
- 1) il costo della manutenzione dei servizi comuni (rete stradale, rete di fognature, impianto di depurazione, rete idrica, rete d'acqua calda centralizzata, rete elettrica di bassa e media tensione, rete di illuminazione); - - - - -
- 2) il costo del servizio di spazzatura e della vigilanza, nonché del giardinaggio delle zone comuni e dell'illuminazione stradale: - - - - -
- | | | |
|----------------------|------|--------------|
| - appartamento..... | lire | 12.000/ mese |
| - duplex | £. | 15.000/ mese |
| - superduplex | £. | 18.000/ mese |
| - Patiovilla | £. | 18.000/ mese |
| - bungalow "B" | £. | 14.000/ mese |
| - bungalow "C" | £. | 18.000/ mese |

Tali quote non potranno essere variate dall'Amministrazione fino al 31 dicembre 1976. - - - - -

Dopo il 1° gennaio 1977, l'Amministrazione si riserva il diritto di cambiare dette quote, ogni anno, secondo l'aumento del costo della mano d'opera e dei materiali importanti di consumo, prendendo come base l'anno 1975 (indici INSTAT); - - - - -

m) è fatto divieto ai proprietari di concedere, anche saltuariamente, l'allacciamento ai servizi del

- 16 -

ALLEGATO "A" AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO ALLEGATO

SOTTO "B" AL N. 23639 DI RACC.. - - - - -

ALLEGATO A - NORME DI COSTRUZIONE. - - - - -

1) Per ogni costruzione nell'ambito della lottizzazione dovranno essere presentati alle Autorità competenti per l'approvazione gli elaborati necessari, firmati da un professionista abilitato in Italia. -

2) Ogni successiva modifica, richiesta da un cliente, dovrà essere vagliata dall'architetto (o dal professionista incaricato) il quale, a seconda dei casi, elaborerà un nuovo progetto chiedendo alle Autorità la debita approvazione. - - - - -

3) Le modifiche o i cambiamenti non dovranno contrastare con le presenti norme di costruzione. - -

4) Nella lottizzazione è vietata ogni successiva sopra-elevazione nelle case eseguite secondo i progetti approvati. - - - - -

5) Nella lottizzazione è fatto divieto di installare abitazioni prefabbricate. - - - - -

6) I distacchi della costruzione dai confini saranno di mt.3 minimo, salvo casi eccezionali in cui l'architetto, per opportune ragioni urbanistiche, decida altrimenti. - - - - -

7) In ogni lotto è permessa la costruzione di una sola casa unifamiliare. - - - - -

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

- 8) Le costruzioni accessorie (come: garages, serre, chioschi) all'interno dei lotti saranno non superiori al 3% della superficie del lotto ed a un solo piano. -----
- 9) Ogni villa non potrà avere uno sviluppo di prospetto (facciata o fianco) di lunghezza superiore a mt. 20. -----
- 10) I materiali costruttivi, all'esterno delle costruzioni, saranno dello stesso tipo di quelli approvati dal Comune di Ostuni per il centro storico della città. -----
- 11) E' obbligatorio il colore bianco per tutte le parti murarie esterne dei fabbricati ad eccezione della parti in pietra naturale. -----
- 12) Gli elementi esterni non in muratura (finestre, porte, pergolati, etc.); dovranno essere dipinti con colori approvati dall'architetto (o dal professionista abilitato). -----
- 13) Le tegole di copertura, qualora in progetto, dovranno essere rilasciate al loro colore naturale. -
- 14) Le recinzioni di ciascun lotto, qualora, richieste, dovranno essere, se in muratura non superiore a mt. 0,80 di altezza; se ad elementi metallici schermati con piante verdi. -----
- La Commissione edilizia esprime parere favorevole



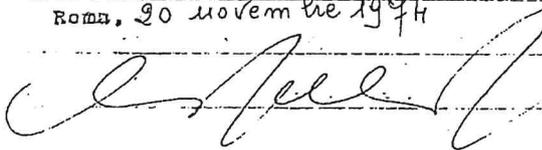
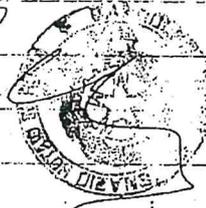
Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

- 18 - a che le norme innanzi formulate siano rese obbli-
gatorie per tutti gli acquirenti di lotti della zona. -

Copia, composta di n. 18 fogli, conforme all'origi-
nale atto firmato a norma di legge, in corso di re-
gistrazione per la Conservatoria dei Registri Immo-
biliari. -

Roma, 30 novembre 1974

Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974

Dott. Arch. ERNESTO AZZALIN			
Corso VITTORIO EMANUELE 251 ROMA Tel 655872			
CALA DI ROSAMARINA			
OSTUNI (Brindisi)			
PLANIMETRIA			disegno N
Arch:	Dis:	scala: 1:1000	data: 10-6-74

Progettista :

Direttore lavori :

Proprietario: REGINA DEGLI ULIVI

MODIFICHE	
data	

LEGENDA:

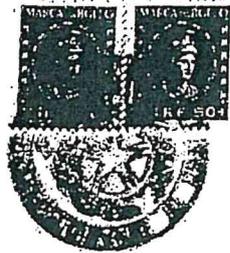
Ministero delle Finanze - Conservatoria di BRINDISI

Trascrizione

Registro generale n. 14933 e particolare n.14312

del 25/11/1974

*Planta allegata al regolamento allegato
sotto "D" al n° 23639 di r.c.c.*



[Handwritten signature]

LEGENDA:



BUNGALOWS



TIPO C



SUPERDUPLEX



DUPLEX



APPARTAMENTO

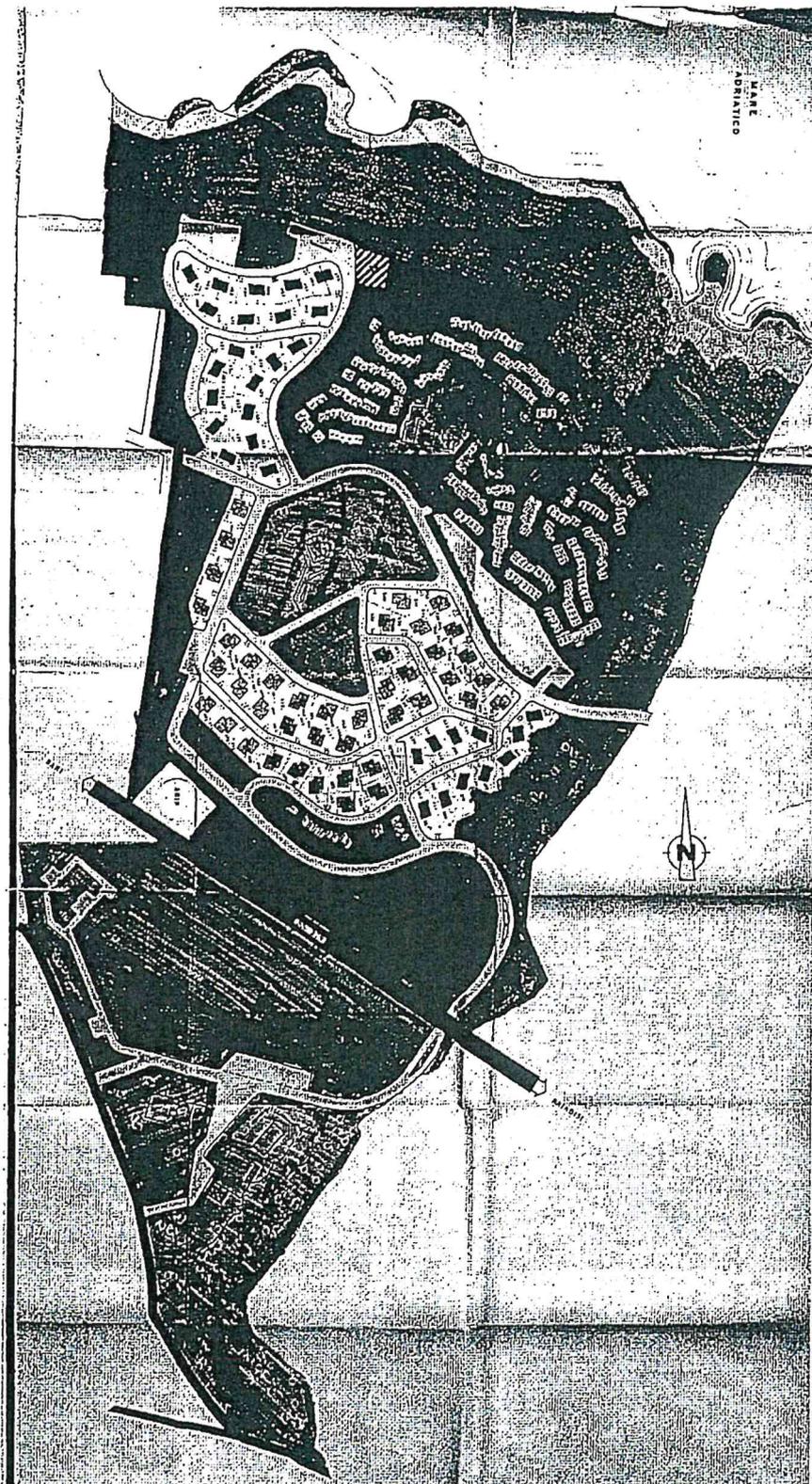


PATIOVILLA



- STRADE E PARCHEGGI CONDOMINIALI.
- STRADE E PARCHEGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI OSTUNI.
- VERDE COMUNE DI USO PUBBLICO.
- ZONA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' PER INSEDIAMENTO ALBERGHIERO. O RESIDENZIALE TURISTICO.
- ZONA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' PER ATTREZZATURE COMPLEMENTARI DI USO PUBBLICO.
- STRADE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' AD USO PUBBLICO PEDONALE CON TRANSITO DI VEICOLI RISERVATO ALLE NECESSITA' DELL'AMMINISTRAZIONE PER LA GESTIONE DELL'INSEDIAMENTO ALBERGHIERO.
- SPIAGGE.

Trascrizione Registro generale n. 14933 e particolare n.14312 del 25/11/1974



Direzione Provinciale di BRINDISI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Protocollo n. BR 142614 del 2018
Pag. 23 - Fine

La presente copia consta di 23 pagine ed e' conforme al documento conservato da questo ufficio

TRASCRIZIONE del 25/11/1974 - Reg. Particolare 14312 Reg. Generale 14933

Si rilascia in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge a richiesta di: CARRIERI LUCA

Elementi per la liquidazione

- Numero di pagine complessive: 23

Totale per tributo in EURO

Tassa ipotecaria	10,00
Imposta di bollo	96,00

Il presente prospetto di liquidazione non costituisce quietanza.



CONSERVATORE
(SABATO SERGIO)

Comuni di competenza del Reparto di Pubblicita' Immobiliare di BRINDISI:

BRINDISI, CAROVIGNO, CEGLIE MESSAPICA, CELLINO SAN MARCO, CISTERNINO, ERCHIE, FASANO, FRANCAVILLA FONTANA, LATIANO, MESAGNE, ORIA, OSTUNI, SAN DONACI, SAN MICHELE SALENTINO, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, SAN VITO DEI NORMANNI, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA, VILLA CASTELLI