



**CONSORZIO OLGIATA**

# **REGOLAMENTO DISCIPLINARE INTERNO**

**Edizione 2025**

**(Approvato dal CdA 16 aprile 2025)**

## **Regolamento Disciplinare Interno**

**(Nuovo testo approvato nel CdA del 16 aprile 2025)**

Ai sensi dell'art. 19 dello statuto consortile, in data 16 aprile 2025, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ha approvato il nuovo Regolamento Disciplinare Interno, che contiene le norme di comportamento tra consorziati ed il consorzio e consorziati tra loro, volte alla protezione dei beni d'uso comune, alla tutela della convivenza ed a rispetto delle norme statutarie.

I consorziati sono tenuti ad inserire nei contratti di locazione o vendita degli immobili siti all'interno del comprensorio la seguente clausola: "l'acquirente e/o il conduttore è tenuto al rispetto ed all'adempimento delle norme contenute nel Regolamento Disciplinare Interno vigente, che dichiara di conoscere, e sarà responsabile di ogni violazione, sua, dei suoi conviventi nonché del personale di servizio anche occasionale".

### **Art.1- Accertamento**

A scopo interpretativo di tutte le norme che seguono, viene riconfermato che il "Comprensorio Privato dell'Olgiata", ai sensi dell'art.4 della Convenzione di Lottizzazione (rogito del 9.12.1968 a cura Dr. Vincenzo Papi coad. Notaio Vincenzo Albertazzi) e dell'annesso "Progetto di sistemazione urbanistica - Relazione e norme tecniche di attuazione"(All.F), è stato costituito e va quindi disciplinato ed amministrato per esclusivi fini di residenza privata. Chiunque vi soggiorni deve, quindi, ritenersi obbligato al rispetto delle norme del presente Regolamento, redatte al fine di assicurare il decoro dell'ambiente, la pulizia del Comprensorio, la tranquillità dei residenti nonché la tutela della privacy., l'osservanza dello statuto in particolar modo per gli aspetti riguardanti il rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie.

Le infrazioni al presente Regolamento Disciplinare Interno sono rilevate dalle Guardie Particolari Giurate appartenenti al nucleo di Vigilanza Interno del Consorzio Olgiata. Il Consorzio segnalerà alle autorità Amministrativa e Giudiziaria le violazioni che abbiano rilevanza per il diritto pubblico, salvo ogni diritto ulteriore di agire spettante al Consorzio per i danni provocati dal comportamento del residente all'ambiente ed in genere al territorio anche per violazioni urbanistiche e/o edilizie.

Per motivi di sicurezza ogni consorziato è obbligato a segnalare immediatamente al Consorzio l'eventuale locazione del proprio immobile.

Il residente od il consorziato è ritenuto responsabile, oltre che delle violazioni operate dai propri familiari o conviventi, anche di quelle addebitabili a terzi che operino nel suo interesse o per suo incarico. Alle ditte ed agli operai delle stesse dipendenti potrà, nel caso di gravi violazioni, essere vietato l'ingresso nel Comprensorio.

Il consorziato è tenuto responsabile anche del comportamento del proprio affittuario.

### **Art.2 – Esazione della sanzione**

**(Abrogato)**

## **CAPO II**

### **Art.3 - Rifiuti solidi e liquidi**

E' fatto divieto a chiunque di gettare o accumulare sulle strade, sulle banchine e su tutti gli spazi ed aree a loro adiacenti, sul verde pubblico o privato, comunque affidato alla manutenzione del Consorzio, rifiuti di qualsiasi genere, compresi, a titolo esemplificativo, contenitori in carta o in plastica, materiali eterogenei, calcinacci, residui vegetali e quanto altro. E' fatto divieto di gettare nelle fogne, nei canali naturali di scolo delle acque meteoriche, nonché nelle cunette stradali oli minerali esausti, vernici od altri prodotti liquidi tossici di qualsiasi natura, che devono essere consegnati in appositi contenitori ai recapiti esterni appositamente previsti.

### **Art. 4**

Saranno poste a carico del trasgressore le spese eventualmente necessarie per la rimozione dei rifiuti e del materiale indebitamente abbandonato.

### **Art. 5**

E' fatto divieto di immissioni di fumo e di altre immissioni nocive intollerabili nel rispetto della legge nazionale vigente. I trasgressori verranno prontamente segnalati alle Autorità competenti anche dalla Vigilanza del Consorzio.

## **CAPO III**

### **Art.6 - Cani di proprietà**

I residenti, per la circolazione dei cani al di fuori dei terreni di loro proprietà, dovranno rispettare le disposizioni di legge e del regolamento veterinario vigenti.

I cani non custoditi saranno identificati attraverso il microchip, obbligatorio per legge; ove mancasse il microchip e non vi fossero altri mezzi di identificazione, la Vigilanza potrà provvedere a catturare i cani vaganti e/o incustoditi per essere consegnati al canile municipale, anche mediante l'intervento della competente autorità amministrativa o mediante ditta incaricata a spese del proprietario.

Il proprietario è, comunque, tenuto ad evitare gli eventuali danni e turbative causati dal proprio cane a persone o cose, di cui rimane sempre responsabile.

I trasgressori saranno immediatamente segnalati alle Autorità amministrativa e giudiziaria, cui verrà inviato il rapporto redatto dalla Vigilanza.

### **Art.7**

**(Abrogato)**

### **Art.8**

**(Abrogato)**

## **CAPO IV**

### **Art.9 – Accesso al Comprensorio Olgiata e circolazione all'interno**

Il Controllo ai Varchi previsto dallo statuto consortile sarà eseguito da parte del personale di Vigilanza che procederà al riconoscimento presso gli ingressi di chi intende accedere al comprensorio. L'accesso sarà consentito solamente a coloro che consentiranno di essere identificati con apposita procedura presso gli uffici del Consorzio, che tratterà i relativi dati secondo le prescrizioni del *Regolamento UE 2016/679* ("legge sulla Privacy").

Tutti gli accessi di fornitori, ditte, società di servizi e mezzi commerciali in genere potranno avvenire esclusivamente attraverso l'ingresso Sud, non prima delle ore 7.30 del mattino e non oltre le ore 20 della sera, salvo i casi di necessità comprovate.

In occasione di lavori o di altri eventi che rendano necessario l'ingresso nel comprensorio di ditte o di altri estranei, il consorzio interessato, ai sensi dell'art. 21 e dell'allegato A del R.D.I., dovrà richiedere specifica autorizzazione al Consorzio con richiesta scritta inviata alla Direzione ([direzione@consorzioolgiata.it](mailto:direzione@consorzioolgiata.it)) almeno tre giorni lavorativi prima della data di inizio dei lavori/intervento, con la sola eccezione dei casi di pronto intervento e di emergenza.

La richiesta scritta dovrà riportare i dati identificativi delle persone esterne e delle ditte operanti

all'interno della proprietà, nonché copia delle eventuali autorizzazioni amministrative necessarie in relazione ai lavori da svolgere (Permesso di costruire, Scia, Cila). Ove i lavori da svolgere non necessitino di autorizzazione il Consorziato dovrà fornire apposita dichiarazione in merito. Gli addetti del Servizio di Vigilanza e del Settore Tecnico, a termini di regolamento, sono autorizzati a verificare la tipologia di lavori svolti all'interno del Comprensorio.

La Direzione del Consorzio potrà richiedere, a sua discrezione, integrazione della documentazione presentata e, a seguito di adeguata verifica, in caso di riscontro positivo, autorizzerà l'accesso alle ditte incaricate.

Le autorizzazioni rilasciate dal Consorzio verranno comunicate al Comando del Servizio di Vigilanza, che provvederà per quanto di sua competenza.

Per gli accessi di giardinieri, manutentori, idraulici ecc. che devono svolgere attività di ordinaria manutenzione è sufficiente la comunicazione dei nominativi e delle targhe da parte dei residenti direttamente alla Vigilanza.

Nei giorni festivi non è permessa l'entrata di persone e ditte per l'effettuazione di lavori all'interno del Comprensorio. Può essere discrezionalmente permessa dalla Direzione l'entrata per attività interne alle abitazioni, previa valutazione dell'impatto dei lavori sulla quiete dei consorziati (ad esempio, sarà consentita la tinteggiatura di locali interni, etc., ma non demolizioni o sistemazioni con uso di macchinari ed attrezzature da lavoro).

Nei giorni festivi le succitate società di servizi e manutenzioni potranno accedere all'interno del Comprensorio solo per pronto intervento e casi di emergenza

La circolazione dei pedoni, degli animali e dei veicoli sulle strade consortili è regolata dal vigente Codice della strada.

La velocità massima consentita a tutti i veicoli, circolanti all'interno del Comprensorio, è di 40 Km/ora e su tutte le strade all'interno del Comprensorio è vietato il sorpasso.

Non è consentito guidare autoveicoli o motoveicoli sulle strade consortili senza il possesso della patente di guida prevista dal vigente Codice della strada.

I trasgressori saranno deferiti alle Autorità competenti dalle Guardie Particolari Giurate verbalizzanti.

#### **Art.10 - Occupazione di suolo stradale**

Non è consentita l'occupazione temporanea, anche di brevissima durata, di spazi sulle strade a mezzo di installazioni od ingombri, salvo casi di imprescindibile necessità o di esigenze eccezionali. L'occupazione di marciapiedi e di banchine non è comunque consentita. In casi di imprescindibile necessità il residente interessato ne dovrà dare tempestiva comunicazione all'Ufficio Tecnico del Consorzio, che predisporrà un sopralluogo per fornire eventuali prescrizioni.

#### **Art.11 - Manifestazioni sportive**

Sulle strade consortili e sulle aree in uso al Consorzio sono vietate manifestazioni sportive, salvo speciale autorizzazione del Consorzio.

#### **Art.12 - Pericolo od intralcio per la circolazione**

Gli utenti delle strade consortili debbono comportarsi in modo da non costituire pericolo od intralcio per la circolazione.

### **Art.13- Sosta**

La sosta è vietata:

- a) in corrispondenza od in prossimità dei crocevia, delle curve, dei dossi;
- b) quando la parte della carreggiata che resta libera sia insufficiente per la circolazione dei veicoli in un solo senso;
- c) in prossimità od in corrispondenza dei segnali stradali in modo da occultarne la vista;
- d) nelle aree stradali sulle quali è installato il segnale di divieto di sosta e sulle banchine consortili;
- e) ai mezzi pesanti superiori ai 3,5 tonnellate salvo che per i brevi intervalli di tempo necessari alle operazioni di servizio.

### **Art.14-Sentieri di campagna**

E' vietato a qualsiasi veicolo a motore non autorizzato percorrere sentieri, carrarecce ed altri percorsi non destinati in forma specifica alla viabilità ordinaria.

### **Art.15 - Mezzi cingolati**

E' vietata la circolazione sulle strade consortili di mezzi cingolati se non veicolati secondo quanto previsto dal vigente Codice della strada.

### **Art.16- Manifesti, insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari**

E' vietato collocare lungo le strade consortili manifesti, insegne, cartelli ed altri mezzi pubblicitari, salvo le indicazioni necessarie per raggiungere il Country Club, il centro ippico, i campi da golf ed il Castello.

E' vietato effettuare all'interno del Comprensorio volantinaggio.

### **Art. 17 - Segnali stradali**

La segnaletica concernente la circolazione stradale viene collocata esclusivamente a cura del Consorzio.

## **CAPO V**

### **Art.18 - Rumori molesti**

Ciascun residente è tenuto al rispetto ed al mantenimento della quiete propria e dei propri vicini e deve quindi evitare ogni fatto od azione che arrechi disturbo alla quiete pubblica.

All'uopo è vietato:

- a) per tutto l'anno prima delle ore 08:00 e dopo le ore 20:00 e fra le ore 13:00 e le ore 14:30 dal mese di ottobre al mese di maggio e fra le ore 13:00 e le ore 15:00 dal mese di giugno al mese di settembre, l'uso di macchinari rumorosi quali trattori, compressori o motoseghe, lo svolgimento di attività di cantiere rumorose, lo svolgimento di attività sportive rumorose, quali il gioco del padel, la prova di veicoli a motore o l'uso indiscriminato, in qualsiasi ora, di segnali acustici. Tali attività sono, comunque, vietate dalle ore 08:00 del sabato fino alle ore 08:00 del lunedì successivo e durante tutti i giorni festivi;

- b) lasciare il sistema d'allarme inserito, senza che alcuno possa, nei casi che lo stesso frequentemente si attivi, agire per il suo disinserimento. Lo stesso servizio di sorveglianza si porrà a disposizione dei residenti per detta operazione od accerterà il verificarsi di detto fenomeno, redigendo un verbale, che potrà essere utilizzato dal danneggiato;
- c) consentire, soprattutto durante le ore notturne, l'abbaiare dei propri cani.

Il detto elenco ha carattere meramente indicativo. La Direzione potrà, previa approvazione del Consiglio, imporre ulteriori divieti eventualmente necessari, dandone comunicazione a tutti i residenti.

## **CAPO VI**

### **Art.19 - Banchine stradali**

E' ammessa la bonifica delle banchine ad opera dei consorziati frontisti, a cui fanno carico tutte le relative spese di sistemazione, mediante autorizzazione da richiedere al Consorzio, che stabilisce le condizioni alle quali tali autorizzazioni vengono concesse.

Poiché lungo le suddette banchine corrono i servizi pubblici riguardanti le infrastrutture e gli impianti del Comprensorio, ogni ulteriore opera di carattere straordinario dovrà essere eseguita dietro specifica autorizzazione del Consorzio e sotto il controllo degli addetti del preposto Ufficio Tecnico.

Sulle banchine consortili è fatto divieto di piantare alberature ad alto fusto le cui radici possano compromettere gli impianti consortili che passano al di sotto delle stesse.

Eventuali danni arrecati alle opere consortili, contravvenendo alle previste disposizioni, verranno addebitati al consorziato inadempiente.

## **CAPO VII**

### **Art.20 - Attività di natura commerciale e professionali**

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art.4 della Convenzione di Lottizzazione, tutte le aree, edifici, manufatti ed impianti rimangano vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel "Progetto di sistemazione urbanistica - Relazione e norme tecniche di attuazione" (All.F). Pertanto è fatto divieto di eseguire o gestire all'interno del Comprensorio Privato dell'Olgiata qualsiasi attività commerciale, industriale, di servizi, nonché professionali organizzate, salvo quelle in essere prima della stipula della Convenzione di Lottizzazione e quelle connesse alla gestione di circoli sportivi operanti nelle strutture a questi fini destinate dal piano di lottizzazione e precisate nell'allegato "F" della Convenzione citata.

## **CAPO VIII**

### **Art.21- Norme tecniche per opere edilizie**

Le norme tecniche per opere edilizie sono quelle riportate in allegato A, alle quali tutti i proprietari di lotti edificabili ricadenti nel Comprensorio Olgiata dovranno attenersi.

Gli addetti del nucleo di Vigilanza Interno e del Settore Tecnico segnaleranno alla Direzione del Consorzio ogni infrazione rilevata per gli interventi di competenza.

Il Consorzio provvederà prontamente a segnalare alle competenti Autorità amministrativa e giudiziaria eventuali violazioni che possano considerarsi illecito edilizio.

## **Allegato A**

### **Norme tecniche per opere edilizie**

Chiunque voglia edificare o ristrutturare immobili all'interno del Comprensorio Privato dell'Olgiata deve rispettare le norme in vigore nel territorio del Comune di Roma, le norme tecniche costituenti l'allegato "F" alla Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di

Roma a rogito dr. Vincenzo Papi coad. Notaio Giorgio Albertazzi in data 9.12.1968, nonché quelle allegate dal lottizzatore agli atti di acquisto dei singoli lotti, che sono:

- a) per i singoli lotti le cubature vuote per pieno fuori terra sono quelle ammesse dalla tabella D allegata alla “Relazione e norme tecniche di attuazione” – Allegato F alla Convenzione firmata con il Comune di Roma;
- b) la cubatura, agli effetti della fabbricabilità di cui al punto a), sarà determinata con il calcolo geometrico di tutte le parti fuori terra dell'edificio. Le porzioni di edificio coperte a tetto concorreranno nel computo del volume quando i relativi locali sottostanti abbiano i requisiti di abitabilità (quindi con la pratica esclusione solamente di soffitte, sottotetti non praticabili e simili). Le autorimesse ricavate nel piano seminterrato, fermo quanto stabilito al comma precedente, sono escluse agli effetti del calcolo della cubatura dal conteggio per la parte che, per effetto della costruzione di rampe, risultasse a sistemazione avvenuta parzialmente fuori terra e purché le rampe stesse non abbiano mai larghezza superiore a metri 4 (quattro).  
I porticati a piano terreno verranno integralmente conteggiati agli effetti della determinazione della cubatura quando al di sopra di essi esistano locali, oppure quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, comprendendo in esse anche eventuali pilastri o strutture di sostegno, superi la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte. Le logge al piano sopraelevato di cui al punto e) incassate su tre lati, prive di sostegni intermedi, non saranno considerate nella cubatura purché il lato aperto di esse superi due volte la loro profondità. Non saranno parimenti considerate nella cubatura quelle aperte su due lati (d'angolo), purché anch'esse siano prive di sostegni in aggiunta ai muri perimetrali dell'edificio;
- c) l'edificio, nella sua forma e nella sua espressione architettonica, dovrà adeguarsi all'ambiente;
- d) l'edificio con ogni suo aggetto inclusi eventuali locali interrati, dovrà distare almeno metri 10 (dieci) dal confine stradale del lotto e almeno metri 8 (otto) dagli altri confini;
- e) l'edificio dovrà prevalentemente svilupparsi su un solo piano. Entro il limite massimo di cubatura di cui al punto a) sono ammesse sopra elevazioni parziali purché la corrispondente superficie coperta (dalla quale si potrà detrarre, al netto, la superficie della scala limitatamente alle rampe ed al pianerottolo intermedio) non superi il 30% della superficie coperta al piano terreno e purché in ogni caso non sia superata in nessun punto l'altezza di metri 7,50 tra la linea d'imposta del tetto o del piano di calpestio del terrazzo di copertura dell'edificio e il piano del terreno a sistemazione avvenuta, con la sola eccezione delle altezze misurate in corrispondenza delle rampe di accesso alle autorimesse, purché queste non abbiano in nessun caso una larghezza superiore a metri 4. Resta stabilito che l'altezza massima verrà misurata sulla proiezione del piano verticale; e quindi gli eventuali arretramenti delle facciate non daranno titolo a conseguire maggiori altezze;

- f) l'edificio dovrà adattarsi all'andamento naturale del terreno indipendentemente dalle quote delle strade adiacenti e di accesso. Le quote naturali del terreno lungo i confini non dovranno essere variate, mentre quelle della parte edificabile del lotto, ad eccezione delle rampe d'accesso alle autorimesse, non potranno essere variate in misura superiore a m. 1,50 rispetto alle quote naturali risultanti dalle planimetrie dei luoghi;
- g) le coperture dovranno essere prevalentemente a tetto, il quale dovrà avere una pendenza, non superiore al rapporto 1 :3 ed il manto dovrà essere realizzato con coppi e tegole alla romana di preferenza di colore scuro. Sulle coperture è consentito aprire abbaini per illuminazione e ventilazione degli spazi sottostanti, purché risulti architettonicamente in modo decoroso;
- h) le facciate dell'edificio possono essere realizzate in pietra apparecchiata a massello (esclusi cioè di norma i semplici rivestimenti) o in mattoni a faccia vista oppure a semplice intonaco. Sono esclusi di massima i rivestimenti realizzati con materiali smaltati o metallici quando siano applicati su grandi superfici;
- i) dovrà essere posta particolare attenzione nel sistemare decorosamente gli stenditoi e gli spazi di servizio, evitando, con opportune mascherature, la loro vista dall'esterno;
- j) eventuali muri di sostegno, necessari per le sistemazioni esterne, dovranno preferibilmente essere realizzati in pietra o comunque nello stesso materiale usato per i prospetti dell'edificio. Le sistemazioni esterne devono essere studiate in modo da evitare che si rendano necessari muri di sostegno di altezza superiore a metri 1,50 fermo restando quanto prescritto al precedente punto e);
- k) dovranno essere rispettate le alberature esistenti all'atto della consegna del terreno. Dette alberature, salvo quelle investite dalla costruzione, dovranno essere mantenute dalla parte acquirente, che ne assicurerà la sostituzione in caso di perimento. L'abbattimento delle alberature che si rendesse necessario per la costruzione dell'edificio dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente autorità forestale, dando notizia al Consorzio dell'avvenuta autorizzazione;
- l) sono di massima, vietate le recinzioni che non siano formate da semplici siepi, salvo casi particolari di parziali costruzioni o steccati che conferissero elementi di caratterizzazione per il paesaggio. Le siepi dovranno essere impiantate in modo da non costituire elementi rigidi, bensì come aggruppamenti liberi di cespugli. Sarà consentito inserire nelle siepi reti metalliche o fili spinati di protezione, purché mascherati dalle siepi stesse. Il cancello di accesso dalla strada dovrà portare incorporata la illuminazione sulle due spallette;
- m) le acque meteoriche e di innaffiamento relative alle parti del lotto sistemate a giardino a costruzione ultimata defluiranno naturalmente attraverso la rete di canali naturali di scolo e cunette stradali secondo le sistemazioni effettuate all'origine dal lottizzatore. Dette opere non potranno in alcun modo essere manomesse e/o modificate senza l'autorizzazione scritta del Consorzio e le modifiche verranno eseguite sotto la supervisione degli organi tecnici del Consorzio stesso.

Il consorziato dovrà sottoporre all'Ufficio Tecnico del Consorzio per la preventiva approvazione il progetto di edificazione o ristrutturazione, dal quale dovrà chiaramente risultare:

- l'eventuale sistemazione del terreno con l'indicazione delle quote altimetriche ante e post operam, nonché delle alberature esistenti e di nuovo impianto;
- la dimostrazione analitica delle superfici coperte e delle cubature;
- almeno un particolare architettonico nella scala 1:20 con indicati i materiali e i colori da impiegare;
- un disegno che illustri il tipo di recinzione ed il cancello d'ingresso, se sottoposti a costruzione o rinnovo.