



COMUNICATO URGENTE

OGGETTO: INFORMAZIONI IMPORTANTI SUL FUTURO DI PUERTO PLATA

Puerto Rico, 9 febbraio 2026

Il Consiglio Direttivo della Comunità dei Proprietari **PUERTO PLATA**, nominato nell'Assemblea Generale Straordinaria del 12-01-2026, unico organo **LEGALE E LEGITTIMO** in questo momento, è venuto a conoscenza di una serie di email/comunicazioni inviate ai proprietari **in cui si richiede la cessione dell'uso dei loro appartamenti all'operatore alberghiero SERVATUR, S.A.**

Poiché tali comunicazioni mirano chiaramente a intimidire i proprietari e **non** forniscono informazioni complete e oggettive, necessarie affinché possano prendere decisioni nel proprio migliore interesse, riteniamo necessario informare quanto segue:

Primo

Ricordiamo che _____ (ex segretario della comunità) e _____ (ex vicepresidente e presidente facente funzione della comunità) sono stati **destituiti con effetto immediato** nella citata Assemblea Generale Straordinaria del 12-01-2026.

Pertanto, **qualsiasi decisione o azione intrapresa da queste persone dopo il 12-01-2026 non ha alcuna validità o effetto giuridico** per la comunità.

Questo include **atti, contratti o documenti** firmati da loro che possano in qualsiasi modo vincolare o compromettere la Comunità.

Secondo

Le suddette persone, e altre che agiscono a loro nome o su loro incarico, **richiedono che tutti i proprietari di PUERTO PLATA cedano l'uso dei propri appartamenti all'operatore turistico SERVATUR, S.A.**, a condizioni che **molti non conoscono ancora**.

Terzo

Con tali azioni, queste persone ignorano una realtà innegabile a PUERTO PLATA: il fatto che da molti anni il nostro complesso si caratterizza per un **uso prevalentemente residenziale, estraneo allo sfruttamento turistico**.

La grande maggioranza dei proprietari ha destinato i propri immobili a **prima o seconda residenza**, o a **locazioni a lungo termine o stagionali**, tutto ciò con la conoscenza e il tacito consenso sia dei precedenti rappresentanti della comunità, sia delle autorità amministrative competenti (locali e regionali).



Questo è stato proprio il motivo per cui la società **LOJMAN INVESTMENT, S.L. – Vistaflor Puerto Plata** –, unica entità operatrice del complesso secondo il rapporto dell'08-01-2026 dell'Ufficio per il Rinnovo degli Stabilimenti Turistici del Cabildo di Gran Canaria, ha comunicato la **cessazione definitiva della propria attività**, non potendo gestire più del 30% degli appartamenti.

Le persone destituite, e chi agisce su loro incarico, **non solo ignorano questa realtà consolidata**, ma cercano anche di **privare ingiustamente i proprietari dell'uso dei propri appartamenti**, obbligandoli a cederli a terzi a condizioni tuttora sconosciute.

Inoltre, annunciano l'intenzione di effettuare **lavori di ristrutturazione nel complesso**, lavori che **favorirebbero chiaramente l'operatore turistico**, mentre **i costi ricadrebbero sui proprietari**, attraverso **contributi straordinari (derrama)** o quote extra, presumibilmente elevate.

E non solo: oltre a ciò, **si prevede un aumento delle quote comunitarie ordinarie**.

Tutto questo risulta chiaramente dal contratto inviato ai proprietari tramite email il 22-11-2025 — contratto firmato dall'allora presidente dimissionario (senza che siano ancora note le ragioni delle sue dimissioni), e le cui **clausole sono state redatte senza informare preventivamente i proprietari**, come invece sarebbe stato doveroso.

In particolare, la **clausola 3.3, ultimo paragrafo (pag. 8)** stabilisce l'obbligo di convocare un'**assemblea straordinaria "per adeguare le quote comunitarie" alla nuova realtà**, il che si tradurrà senza dubbio in un **sensibile aumento**.

In definitiva

Se i proprietari non si uniscono e restano inerti, ci ritroveremo a:

- pagare **INGENTI SOMME DI DENARO** in contributi straordinari e nuove quote
- essere **PRIVATI DELL'USO DEI NOSTRI APPARTAMENTI**, acquistati con sacrificio

consentendo ad altri di prendere decisioni che ci **danneggeranno irreversibilmente** in futuro.

E QUAL È QUESTO FUTURO?

Quello che **tutti i proprietari decideranno liberamente**, senza pressioni e nel pieno esercizio dei propri diritti.

In questo senso, vista la situazione specifica del nostro complesso, riteniamo **opportuno** avvalerci dei benefici previsti dalla **Legge 6/2025 del 10 dicembre**, recentemente approvata dal Parlamento delle Canarie, sulla regolamentazione sostenibile dell'uso turistico delle abitazioni.



La **sesta disposizione transitoria** della legge affronta il problema della “residenzializzazione” in molti complessi turistici dell’arcipelago, come il nostro.

Nella sua esposizione di motivi, la legge afferma:

“La norma offre un meccanismo specifico per la trasformazione di determinati edifici in uso esclusivamente residenziale quando le circostanze lo giustificano... includendo misure di sospensione o non avvio dei procedimenti sanzionatori relativi al mancato adempimento dell’obbligo di uso turistico...”

La legge stabilisce — fatto molto importante — che **entro un massimo di tre anni dalla sua entrata in vigore (dal 13-12-2025)** i proprietari di edifici a uso turistico che presentino **inviabilità dello sfruttamento turistico** o **situazioni di forte residenzializzazione difficili da invertire** possono richiedere al comune il **cambio di uso a residenziale**.

RICHIEDENDO IL CAMBIO DI USO OTTENIAMO:

1. Libertà per i proprietari di decidere, legalmente, come utilizzare i propri appartamenti

come:

- prima o seconda residenza
- abitazione per periodi di vacanza
- locazione a terzi nel rispetto delle normative

2. Che i proprietari NON siano ingiustamente obbligati

a destinare i propri appartamenti a un **uso turistico esclusivo**, e per di più a **un unico operatore**, sia esso SERVATUR S.A. o un altro, che potrebbe imporre condizioni sfavorevoli.

Riteniamo quindi che, nell’interesse di tutti i proprietari di PUERTO PLATA, sia **più ragionevole e conveniente** avvalersi di questa previsione legale e avviare le procedure necessarie.

QUESTO COMUNICATO SERVE AD AVVISARE TUTTI I PROPRIETARI DI:

- prendere decisioni **senza pressioni né minacce**
- **non vendere né cedere l’uso dei propri appartamenti** senza essere prima informati
- ricordare che **i vostri appartamenti valgono più di quanto alcuni vogliono far credere**

Per qualsiasi dubbio, commento o osservazione, non esitate a contattarci:
puertoplatainfos@gmail.com o tramite WhatsApp.

Cordiali saluti,

Il Consiglio Direttivo della Comunità dei Proprietari di Puerto Plata