

CONSORZIO COLLI DI CICERONE

STATUTO

MODIFICHE APPROVATE

DALL'ASSEMBLEA STRAORDINARIA DELL'8 MARZO 2015

CAPITOLO I

SCOPI - SEDE - DURATA

Art. 1

Il presente Statuto regola e disciplina il Consorzio obbligatorio tra gli attuali e futuri proprietari e/o titolari di diritti reali o di godimento (siano essi persone fisiche che giuridiche) sui lotti di terreno, fabbricati e porzioni immobiliari facenti parte del consorzio obbligatorio denominato "Colli di Cicerone" e costituito in Genzano di Roma, con atto del 13 ottobre 1972, repertorio n. 65330, a rogito del Dott. Fernando Mammucari, Notaio in Roma, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti in Roma, Velletri e Civitavecchia, per il perseguimento degli scopi specificati al successivo Art. 3 del presente Statuto.

Il Comprensorio in oggetto è riportato in Catasto Terreni e Fabbricati ai fogli 21 e 22, come meglio indicato nella planimetria che si allega al presente Statuto e ne costituisce parte integrante ad ogni effetto di legge.

Art.2

L'appartenenza al Consorzio è obbligatoria per tutti i proprietari e/o titolari di diritti reali e/o di godimento sui lotti o sugli immobili in genere compresi nella zona in oggetto; ciascun acquirente di terreno o di immobili, per il solo fatto della stipulazione del rogito notarile d'acquisto o dell'acquisizione a causa

di successione, donazione od assegnazione a qualsiasi titolo, entra a farne parte *ipso jure* e senza bisogno d'alcuna formalità.

In caso di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale o di godimento, i contraenti sono tenuti a richiamare nell'atto notarile, negli accordi o nei provvedimenti di trasferimento e/o costitutivi dei relativi diritti l'obbligatorietà dell'appartenenza al Consorzio, nonché ad inserire l'adesione allo Statuto e ai regolamenti del Consorzio e a pagare tutti gli oneri consortili dovuti. E' fatto altresì obbligo ai contraenti di procedere alla comunicazione al Presidente del Consorzio – a mezzo PEC, raccomandata A.R. o consegna diretta - entro e non oltre gg. 30 dalla relativa stipula o pubblicazione di una copia degli atti di trasferimento della titolarità dei diritti sugli immobili appartenenti al Consorzio.

Il venditore e il nuovo titolare di diritti reali o di godimento, in luogo della copia dell'atto notarile o comunque dell'atto o del provvedimento costitutivo del diritto, possono inviare una autocertificazione contenente gli estremi dell'atto di trasferimento, i dati catastali degli immobili e le generalità complete dei contraenti, con relativi codici fiscali. Per le persone giuridiche andranno altresì comunicate le generalità e i recapiti del legale rappresentante delle stesse.


In caso di successione a causa di morte, gli adempimenti di cui al presente articolo vanno effettuati dagli eredi, i quali rispondono in solido tra loro nei confronti del Consorzio per ogni obbligo e prestazione previsti dal presente Statuto.

Scopi del Consorzio

Art.3

Il Consorzio ha lo scopo di provvedere, anche ai sensi del Piano di Lottizzazione della zona dei Colli di Cicerone, approvato con delibera del

Consiglio Comunale n. 107 del 28 dicembre 1963 e con delibera della Giunta Regionale del Lazio, n. 2288 del 20 novembre 1973, alla:

- 
- a) conservazione, ricostruzione e manutenzione con opere ordinarie e straordinarie delle strade interne della lottizzazione residenziale;
 - b) conservazione e manutenzione delle zone destinate a verde collettivo;
 - c) conservazione e manutenzione dei drenaggi e delle opere per lo smaltimento delle acque fognarie e del relativo impianto di depurazione;
 - d) conservazione, adeguamento e manutenzione dell'impianto idrico per il rifornimento e la distribuzione dell'acqua potabile ai consorziati;
 - e) eventuale assunzione in gestione di servizi riguardanti la lottizzazione;
 - f) conservazione, adeguamento e manutenzione della illuminazione pubblica delle strade;
 - g) disciplina e regolamentazione dell'uso delle cose comuni e qualunque altra attività, non avente fine di lucro, che risulti utile al migliore e più ordinato sviluppo e funzionamento della lottizzazione residenziale.

Il Consiglio di Amministrazione potrà esercitare direttamente tali compiti e servizi, ovvero cederli in appalto.

Sono dichiarati, conferiti e definiti "cose comuni" tutti quei beni materiali e immateriali di cui i consorziati godono in modo non esclusivo, ma insieme agli altri consorziati, siano essi di proprietà o in concessione al Consorzio stesso.

Con riferimento alla planimetria allegata allo Statuto, sono quindi cose comuni:

- le strade consortili, le relative pertinenze e accessori
- gli impianti di illuminazione stradale
- i pozzi e la rete idrica



- la rete fognaria e relativo impianto di depurazione
- aree verdi e/o attrezzate anche in gestione temporanea
- Area Parco Giochi Bambini (Via Giulio Cesare), Area Campo da calcio, (Via Seneca), area verde (Via Seneca), area verde (Via Tiberio, angolo Via delle Vigne Nuove), area parcheggio (Via Lucrezio), aree verdi (Via Mecenate), Parco verde (Via Mecenate)
- ogni altro bene di uso comune e non destinato all'uso esclusivo dei singoli consorziati

Sede del Consorzio

Art. 4

La sede legale del Consorzio è sita in Genzano di Roma, all'interno della Lottizzazione, nei locali individuati con delibera del Consiglio di Amministrazione. Ogni eventuale spostamento della stessa deve essere deliberato dal Consiglio di Amministrazione e ratificato dall'Assemblea nella prima adunanza utile.

Per un migliore svolgimento delle attività possono essere individuate dal Consiglio di Amministrazione una o più sedi operative, ferma restando la suddetta sede legale.

Durata del Consorzio

Art.5

Il Consorzio è costituito a tempo indeterminato. La cessazione del Consorzio, dovuta a qualsiasi causa, anche se ad estinzione del fine, dovrà essere dichiarata con deliberazione dell'Assemblea adottata con la maggioranza prevista per la prima convocazione.



CAPITOLO II

MEZZI FINANZIARI - ESERCIZIO FINANZIARIO - ESATTORE FORNITURE E LAVORI

Mezzi finanziari del Consorzio

Art.6



Il Consorzio disporrà dei mezzi finanziari derivanti dalle seguenti entrate:

- a) contributi ordinari e straordinari dei Consorziati;
- b) canoni e/o indennizzi per opere o depositi che interessino il suolo o soprassuolo pertinente alle strade e zone consortili;
- c) contributi ed opere fornite da società in forza di sponsorizzazione, da realizzarsi con minimo impatto ambientale, sotto il controllo del Consiglio di Amministrazione;
- d) eventuali finanziamenti e sussidi dell'Unione Europea, statali, regionali e comunali e/o di altri enti o soggetti pubblici.

Esercizio finanziario

Art. 7

L'esercizio finanziario del Consorzio ha inizio il 1° gennaio e termina il 31 dicembre. Il bilancio di previsione di ogni anno finanziario deve essere presentato all'approvazione dell'Assemblea dei consorziati entro il mese di dicembre dell'anno precedente.

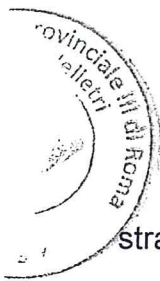
Il conto consuntivo, con la situazione delle singole gestioni, munito dei documenti giustificativi delle spese sostenute ed accompagnato dalla relazione del Consiglio di Amministrazione e dei Revisori dei Conti, deve essere presentato all'approvazione dell'Assemblea dei consorziati entro il mese di giugno dell'anno successivo.

Le scritture contabili e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa approvazione da parte dell'Assemblea.

I consorziati possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese, previa richiesta motivata da inoltrare al Consiglio di Amministrazione.

Esattore

Art. 8



La riscossione dei contributi consortili, siano essi ordinari che straordinari, viene effettuata dall'Amministrazione del Consorzio, con mezzi di pagamento che assicurino la relativa tracciabilità (assegno, bonifico).

Forniture e lavori

Art. 9

I lavori di importo superiore a € 5.000,00 (cinquemila/00) - importo da rivalutarsi annualmente in ragione dell'aumento dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - vengono eseguiti mediante gara d'appalto, con modalità preventivamente individuate dal Consiglio di Amministrazione, atte a garantire nella scelta, imparzialità, competenza e trasparenza.

L'affidamento diretto è consentito dopo un tentativo di gara andata deserta.

Per le forniture e/o servizi straordinari e di emergenza l'appalto viene affidato alla ditta già assegnataria del relativo servizio.



CAPITOLO III

AMMINISTRAZIONE CONSORTILE

Organi del Consorzio

Art. 10

Sono Organi del Consorzio:

- a) l'Assemblea Consortile
- b) il Consiglio di Amministrazione
- c) il Presidente e Vice-presidente
- d) i Revisori dei conti

ASSEMBLEA CONSORTILE

COSTITUZIONE - CONVOCAZIONE- FUNZIONAMENTO


Art. 11

L'Assemblea Consortile è costituita dagli appartenenti al Consorzio. Essa si riunisce in via ordinaria due volte l'anno, su convocazione del Consiglio di Amministrazione. Può essere convocata in via straordinaria dal Presidente, quando questi lo ritenga necessario, o per iniziativa di tanti Consorziati che, riuniti, rappresentino almeno un quinto (1/5) della somma dei punteggi a cui hanno diritto tutti i Consorziati.

Le deliberazioni dell'Assemblea, prese in conformità al presente Statuto, vincolano tutti i consorziati, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

Le modalità di convocazione dell'Assemblea sono le seguenti:

- 1) affissione della relativa convocazione per almeno 10 giorni consecutivi nella bacheca consortile (posta davanti la sede del Consorzio) e/o sul sito Internet del Consorzio e
- 2) trasmissione dell'avviso di convocazione, in via alternativa:



- con lettera raccomandata, da spedire almeno dieci giorni prima della data fissata per l'adunanza o

- consegna a mani, direttamente al consorziato o ad un suo familiare o soggetto convivente, con sottoscrizione da parte del ricevente di apposito modulo di ricezione o

- invio di fax o comunicazioni telematiche (pec o e-mails), che assicurino il tempestivo ricevimento di tale avviso, nonché l'accertamento da parte del Consorzio dell'avvenuta ricezione e la conservazione della relativa prova.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, deve contenere l'ordine del giorno nonché il luogo, la data e l'ora della adunanza, tanto in prima che in seconda convocazione.

L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare, ma deve tenersi in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima.

I consorziati sono tenuti a comunicare all'Amministrazione del Consorzio le proprie variazioni di domicilio, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno; in difetto sono considerati validi a tutti gli effetti gli avvisi di convocazione spediti all'ultimo domicilio o indirizzo FAX o di posta elettronica comunicati al Consorzio, anche se non ritirati o visionati dal consorziato.

Analogamente, in caso di trasferimento di proprietà dell'immobile, è ritenuta valida la convocazione fatta al dante causa ove il trasferimento stesso non sia stato comunicato tempestivamente al Consorzio.

I Consorziati possono partecipare all'Assemblea a mezzo di altra persona, purché maggiore di età e munita di delega, sia essa consorziata che non consorziata.



In caso di votazioni per varianti allo Statuto, una persona delegata potrà presentare al massimo cinque deleghe affidate dai consorziati. In tutti gli altri casi di votazione assembleare ciascun delegato potrà presentare al massimo 3 deleghe di altri consorziati.

Al Presidente non possono essere conferite deleghe per la partecipazione all'Assemblea ordinaria e/o straordinaria.

L'assemblea è presieduta dal Presidente del Consorzio o, per sua delega, da un componente del Consiglio di Amministrazione. Per la redazione del verbale svolgerà le funzioni di segretario dell'Assemblea uno tra i consorziati presenti o un membro del Consiglio di Amministrazione designato dal Presidente, previa approvazione dell'Assemblea stessa. Il verbale potrà essere altresì redatto da un Notaio o da altro pubblico ufficiale incaricato dal Consiglio di Amministrazione.

Per le votazioni a mezzo schede vengono eletti per alzata di mano due scrutatori, possibilmente il più anziano ed il più giovane dei presenti. In alternativa il Presidente può scegliere, due scrutatori tra i consorziati presenti, titolari rispettivamente del punteggio più alto e di quello più basso dei punteggi consortili. Il verbale dell'assemblea deve essere firmato dal Presidente e dal segretario designato.

Il Presidente e/o il Segretario dell'Assemblea possono procedere alla registrazione audio e/o video dell'Assemblea ai soli fini della redazione del verbale.





Attribuzioni dell'Assemblea Consortile

Art.12

Spetta all'Assemblea:

- eleggere i componenti del Consiglio di Amministrazione;
- eleggere i Revisori dei Conti;
- approvare in via definitiva i progetti dei lavori eccedenti l'ordinaria manutenzione delle strade e degli ulteriori beni del Consorzio e/o di uso comune;
- approvare il bilancio preventivo, gli storni da un capitolo all'altro o le variazioni da introdurre al bilancio nel corso dell'esercizio per maggiori spese non dipendenti da atti già approvati dall'Assemblea stessa;
- approvare in base alla relazione dei Revisori dei Conti il Conto Consuntivo del precedente esercizio;
- approvare i criteri di ripartizione delle spese e degli oneri a norma del presente Statuto;
- deliberare sulle eventuali modifiche dello Statuto Consortile;
- deliberare sulle questioni che le verranno sottoposte dal Consiglio di Amministrazione o per iniziativa di un quinto degli consorziati, come da precedente articolo, secondo comma, o inseriti all'Ordine del Giorno per deliberazione di una precedente assemblea;
- autorizzare il Presidente a stare in giudizio, salvi i casi di competenza del Consiglio d'Amministrazione;
- approvare i regolamenti per una migliore gestione e regolamentazione dei beni consortili e/o di uso comune.



Voti e votazioni nell'Assemblea Consortile

Art. 13

L'Assemblea Consortile in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino, considerando anche le eventuali deleghe, i due terzi del valore dei complessivi punteggi ordinari.

L'assemblea in seconda convocazione, indetta per un giorno successivo dopo la prima, ma non oltre il decimo, è regolarmente costituita con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino, considerando anche le eventuali deleghe, almeno un terzo del valore dei complessivi punteggi ordinari.

Per la validità delle votazioni è richiesto un numero di punteggi validi pari almeno alla maggioranza assoluta di quelli rappresentati in assemblea.

L'allontanamento dei consorziati, dopo l'accertamento del numero delle presenze, non influisce sulla validità dell'Assemblea.

Per deliberazioni concernenti variazioni dello Statuto è necessaria la maggioranza prevista per la prima convocazione. Ciascun consorziato ha diritto a tanti voti quanti ne sono rappresentati dalla sua proprietà.

Il calcolo per la determinazione del numero dei punteggi viene effettuato in base al prodotto tra la superficie effettiva in metri quadrati e la cubatura costruita o costruibile, aumentata quest'ultima del coefficiente fisso del 50%(cinquanta per cento) per i lotti già fabbricati: tale prodotto verrà diviso per cento. Le frazioni di voto non verranno considerate se inferiori a 0.5, mentre verranno considerate 1 voto se uguali o superiori a 0.5.

In caso di beni e/o diritti in comproprietà di singole unità immobiliari, ai fini della partecipazione e della votazione in Assemblea, i comproprietari nomineranno un rappresentante unico.

L'Assemblea ordinaria dovrà essere convocata due volte all'anno, entro dicembre per deliberare il bilancio preventivo, entro giugno per approvazione del bilancio consuntivo.

Fatte salve diverse determinazioni del Consiglio di Amministrazione, è possibile far coincidere l'assemblea ordinaria con quella straordinaria.

Dal 15 al 25 ottobre di ogni anno devono essere pubblicati, mediante affissione all'albo consortile e/o sul sito internet del Consorzio, a cura del Consiglio di Amministrazione, le liste dei punteggi aggiornate di tutti i consorziati: tali liste devono specificare i voti a cui ogni consorziato ha diritto, con la giustificazione dei singoli punteggi attribuitigli, nonché la somma dei voti/punteggi risultante per tutto il complesso dei consorziati.

Entro il 31 ottobre devono essere presentati gli eventuali reclami scritti contro le liste da parte dei consorziati al Consiglio di Amministrazione. Questo entro quindici giorni deve comunicare agli interessati le proprie decisioni motivate in merito ai reclami.

Le decisioni del Consiglio sono esecutive. I voti specificati dalle liste ed eventualmente modificati dietro reclamo, sono attribuiti ad ogni consorziato nelle eventuali votazioni di assemblea.

Le votazioni potranno essere effettuate a mezzo di schede o per appello nominale, a cui devono corrispondere i relativi punteggi, comprensivi delle eventuali deleghe affidate.





IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE COMPOSIZIONE FUNZIONAMENTO

Art. 14

Il Consorzio è amministrato da un Consiglio di Amministrazione, composto da un numero di membri non inferiore a 5 e non superiore a 7.

Il Consiglio di Amministrazione dura in carica tre esercizi finanziari, al termine dei quali decade.

I consiglieri decaduti al termine del triennio sono rieleggibili.

I consorziati morosi al 31 dicembre dell'anno precedente all'elezione non potranno essere candidati a tale carica.

Qualora si dovesse verificare la mancanza del necessario numero di candidati a consigliere, il Consiglio di Amministrazione uscente potrà svolgere attività in regime di *prorogatio*, per un periodo non superiore ad un anno, per l'ordinaria amministrazione e per l'indizione di nuove elezioni.

Le candidature dovranno essere presentate in duplice copia presso l'ufficio del Consorzio almeno 3 giorni prima della data fissata per l'Assemblea. Per l'elezione del Consiglio di Amministrazione ciascun consorziato può votare fino ad un massimo di 4 nominativi scegliendoli dall'elenco dei consorziati candidati. Possono essere candidati solo gli appartenenti al Consorzio.

Non possono sussistere vincoli di parentela tra i candidati al Consiglio di Amministrazione e tra questi ed i candidati al Collegio dei Revisori dei Conti.

Fatte le elezioni dei Consiglieri da parte dell'Assemblea, risultano eletti, fino alla copertura dei posti disponibili, coloro che abbiano riportato il maggior numero di voti. A parità di voti risulta eletto il più anziano di età



Qualora, qualcuno dei primi rifiuti la carica, o a una voce seduta stante, o per iscritto entro dieci giorni dall'Assemblea, subentrano nella carica di Consiglieri coloro che succedono in ordine decrescente di voti riportati. Analogamente si procede quando, anche successivamente, qualche Consigliere cessi dalla carica per qualsiasi motivo.

La sostituzione si effettua per semplice decisione del Consiglio di Amministrazione da prendersi entro quindici giorni dall'inizio della vacanza della carica.

Il Consiglio di Amministrazione si riunisce normalmente almeno due volte l'anno o comunque ogni volta che ciò sia deciso dal Presidente del Consorzio o che ne venga fatta richiesta motivata da almeno tre membri dei componenti del Consiglio.

La convocazione viene effettuata dal Presidente, almeno tre giorni prima della data fissata, a mezzo di comunicazione a mani, lettera raccomandata, fax o sistemi telematici (e-mails o pec), che assicurino il tempestivo ricevimento dell'avviso di convocazione, contenente data, orario e ordine del giorno.

La riunione dei Consiglieri è valida quando siano presenti almeno la metà più uno dei componenti, compreso il Presidente del Consorzio.

In casi urgenti il Presidente può convocare il Consiglio di Amministrazione per le vie brevi: in tal caso per la validità della seduta è necessaria la presenza di tutti i Consiglieri.

La riunione è presieduta dal Presidente del Consorzio, o dal vicepresidente o da un membro del Consiglio delegato. E' nominato segretario la persona designata dal Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta di voti dei presenti: in caso di parità, il voto del Presidente determina la maggioranza. Le votazioni si effettuano normalmente per alzata di mano, per appello nominale.

Tutte le deliberazioni relative ai consorziati nonché ai singoli consiglieri, devono essere prese a scrutinio palese.

Per la firma dei verbali vale quanto disposto per le Assemblee.

Attribuzioni del Consiglio di Amministrazione

Art. 15

Spetta al Consiglio di Amministrazione:

- a) nominare tra i suoi membri il Presidente ed il Vice-presidente del Consorzio;
- b) gestire il servizio di segreteria, esattoria e tesoreria del Consorzio. Al suo interno lo stesso Consiglio può incaricare uno o più elementi per tale mandato. I relativi compensi e i rimborsi sono annualmente stabiliti dall'Assemblea in sede di approvazione del Bilancio preventivo;
- c) deliberare la convocazione dell'Assemblea consortile e stabilire i relativi "ordine del giorno";
- d) preparare e sottoporre all'approvazione dell'Assemblea il bilancio preventivo e il bilancio consuntivo;
- e) predisporre tutti i provvedimenti e le proposte da sottoporre all'esame ed all'approvazione dell'Assemblea;
- f) approvare preventivamente i progetti delle opere da eseguire, stabilendo, caso per caso, se i lavori e le forniture debbano effettuarsi a seguito di gara di appalto, trattativa privata o affidamento diretto, tenuto conto delle previsioni di cui all'art. 9 del presente Statuto;





- g) approvare i collaudi delle opere eseguite;
- h) provvedere alla gestione ed all'esercizio degli impianti e delle attività che il Consorzio abbia assunto direttamente per deliberazione dell'Assemblea;
- i) affidare incarichi esterni di assistenza e/o consulenza e nominare legali e procuratori per l'avvio delle procedure previste dal successivo punto n) e di quelle deliberate dall'Assemblea, fatto salvo il diritto di iniziativa del Presidente;
- l) approvare i ruoli di contribuenza;
- m) pronunciarsi sui reclami di ogni genere presentati dai Consorziati;
- n) deliberare su tutte le materie che non siano espressamente attribuite all'Assemblea consorziale;
- o) deliberare circa i ricorsi attivi o passivi alle autorità giudiziarie, amministrative o paragiurisdizionali sulle vertenze con i consorziati relative alle impugnative delle delibere Assembleari, al pagamento di contributi o alla loro ripartizione, alla manutenzione e tutela delle parti comuni o in gestione al Consorzio;
- p) deliberare circa accordi, patti o convenzioni con soggetti terzi, enti pubblici e privati, proprietà confinanti, su argomenti o materie di interesse generale per la Lottizzazione Residenziale, da sottoporsi comunque all'approvazione o ratifica da parte dell'Assemblea.
- q) stabilire le modalità ed i limiti di accesso agli atti del Consorzio, nel rispetto delle normative vigenti in quanto applicabili.

La misura di eventuali compensi e/o rimborsi per i membri del Consiglio di Amministrazione è stabilita annualmente dall'Assemblea in sede di approvazione del Bilancio preventivo.

Presidente del Consorzio

Art. 16

Il Consiglio di Amministrazione nomina al suo interno il Presidente e un Vice-presidente, tenendo conto anche dei risultati ottenuti in assemblea.

La votazione è fatta a scrutinio palese e a maggioranza assoluta dei votanti.

Il Presidente ha la rappresentanza legale del Consorzio e lo rappresenta in giudizio e in tutti i rapporti con le pubbliche Autorità, con i singoli consorziati e con i terzi.

Egli presiede l'Assemblea ed il Consiglio di Amministrazione, apre e chiude le relative sedute, dirige le discussioni, proclama l'esito delle votazioni.

Spetta al Presidente:

- a) convocare l'Assemblea Consortile nei casi previsti dall'Art. 11, ed il Consiglio di Amministrazione;
- b) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea Consortile e del Consiglio di Amministrazione e firmare tutti gli atti e contratti relativi all'amministrazione del Consorzio ed al conferimento di mandati legali;
- c) curare l'esatta assegnazione, alle singole gestioni, delle entrate e delle spese del Consorzio;
- d) sovrintendere al buon andamento degli uffici e dei lavori;
- e) promuovere le azioni possessorie e tutte quelle di natura urgente e cautelare;
- f) ordinare i pagamenti e le riscossioni;
- g) esercitare l'alta vigilanza sull'andamento dell'amministrazione ed in particolare sulla regolare tenuta delle scritture contabili;



h) firmare i ruoli di contribuenza secondo i bilanci approvati e le classifiche in vigore;

i) ricorrere all'Autorità Giudiziaria per ottenere il pagamento degli oneri consortili evasi e/o resistere in opposizioni o cause ordinarie avviate dai consorziati in ordine alla misura e debenza degli oneri consortili e delle spese per servizi e beni comuni.

In caso di assenza o impedimento il Presidente è sostituito dal Vicepresidente, o dal Consigliere con maggiore anzianità di appartenenza al Consiglio di Amministrazione.

In caso di cessazione della carica del Presidente per qualsiasi motivo, il CDA dovrà provvedere alla nuova nomina entro quindici giorni dalla data di cessazione.

Tutela urbanistica e paesistica

Art. 17

Commissioni

La tutela urbanistica e paesaggistica delle aree consortili è demandata agli organi di controllo competenti, fermo restando quanto stabilito dalla Convenzione urbanistica e dal Piano di Lottizzazione.

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di nominare commissioni temporanee per lo studio, la gestione o la supervisione di servizi o dei lavori inerenti alle parti comuni. Potranno far parte di tali commissioni, a titolo esclusivamente gratuito, soggetti appartenenti al Consorzio di comprovata esperienza nelle materie di riferimento.



Art. 18

Ufficio consortile

L'ufficio consortile, costituito secondo le determinazioni dell'Assemblea, opera sotto la diretta responsabilità del Presidente.

Spetta all'incaricato per il servizio di segreteria:

- Aprire l'ufficio secondo gli orari stabiliti dal Consiglio di Amministrazione;
- Riscuotere le quote consortili;
- Provvedere alla registrazione, su apposito programma contabile, di tutti i pagamenti delle quote consortili effettuati presso l'ufficio consortile con mezzi di pagamento che garantiscano la relativa tracciabilità;
- Provvedere al sollecito periodico, per iscritto, a mezzo posta o sistemi telematici, delle quote consortili scadute e non evase;
- Eseguire tutti gli adempimenti fiscali;
- Effettuare con regolarità i versamenti in banca, per mezzo di delega amministrativa;
- Curare ed inoltrare la corrispondenza a seconda delle esigenze amministrative;
- Curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, contenente i nominativi dei singoli proprietari;
- Curare la tenuta del registro dei verbali delle Assemblee e del Consiglio di Amministrazione;
- Curare la tenuta del registro di contabilità indicando tutti i movimenti, relativi alle entrate e alle uscite di banca e di cassa, in ordine cronologico;
- Curare l'archivio relativo ai documenti contabili in ordine cronologico, ai

quali deve corrispondere il registro di contabilità;

- Essere presente alle riunioni dei revisori dei conti, nel corso delle quali dovrà esibire tutta la documentazione contabile, cartacea e informatica per l'opportuno controllo;
- Curare la tenuta dell'archivio e di tutti gli atti e documenti relativi all'amministrazione e all'attività consortile;
- Provvedere alla compilazione annuale della lista dei consorziati con i relativi punteggi;
- Provvedere alla redazione, alla stampa e alla trasmissione delle convocazioni assembleari.

L'incarico in parola non è incompatibile con la carica di Presidente, di Vicepresidente o Consigliere.

Eventuali compensi e/o rimborsi per le attività che precedono sono annualmente stabiliti dall'Assemblea in sede di approvazione del Bilancio preventivo.

Collegio dei Revisori dei Conti

Art. 19

I revisori dei conti sono eletti dall'Assemblea, in numero di tre, e vengono scelti tra i Consorziati, salva l'ipotesi prevista dall'ultimo comma del presente articolo. Durano in carica tre esercizi e sono rieleggibili.

L'incarico di revisore dei conti è incompatibile con quello di membro del Consiglio di Amministrazione e di incaricato alla segreteria.

Non devono sussistere vincoli di parentela tra i candidati al Collegio dei Revisori dei Conti e tra questi ed i candidati o membri del Consiglio di Amministrazione.

I consorziati morosi al 31 dicembre dell'anno precedente all'elezione non potranno essere candidati ed eletti a tale carica.

I suoi componenti possono assistere senza diritto di voto alle sedute del Consiglio di Amministrazione.

Essi hanno il compito di esaminare mensilmente gli atti contabili e la situazione di cassa del Consorzio, riferendone in Assemblea. La procedura da eseguirsi e le norme da applicarsi per la loro elezione ed eventuale sostituzione sono le stesse disposte per l'elezione e la sostituzione dei consiglieri. Per l'elezione ciascun consorziato può votare un solo nominativo scegliendolo dall'elenco dei consorziati candidati.

Qualora si dovesse verificare la mancanza di candidati a Revisore dei Conti, quelli uscenti rimarranno in carica per sei mesi, al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione di indire nuove elezioni.

Dopo due elezioni andate deserte l'incarico per la revisione dei conti potrà essere affidato, previa delibera dell'Assemblea consortile, a soggetti esterni.

La misura di eventuali compensi e/o rimborsi per i membri del Collegio dei Revisori dei conti è stabilita annualmente dall'Assemblea in sede di bilancio del Bilancio Preventivo.

FORME APPLICABILI E CLAUSOLA CONCILIA

Art. 20

Si applicano all'attività inerente all'amministrazione del Consorzio ed alla gestione dei beni e dei servizi comuni, per quanto non previsto e regolamentato dal presente Statuto, le norme di legge regolanti la Comunità



ed il Condominio, previste dal Codice Civile e dalle ulteriori disposizioni vigenti in materia.

Qualsiasi controversia tra i consorziati e l'Amministrazione dovrà essere preventivamente preceduta da un procedimento di media-conciliazione ex D.Lgs. n. 28/2010 (innanzi all'Organismo di Media Conciliazione dell'Ordine Forense di competenza territoriale o a Resolutia-Gestione delle Controversie sede di competenza territoriale) e successive modifiche. Restano esclusi da tale obbligo i procedimenti per il recupero degli oneri consortili scaduti e tutti quelli esonerati per legge dal preventivo avvio del procedimento di mediazione obbligatoria.

Per ogni eventuale procedimento giurisdizionale sarà competente il Tribunale Civile di competenza territoriale.

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 21

I membri del Consiglio di Amministrazione e i membri del collegio dei Revisori dei Conti, entrano in carica il 1° gennaio dell'anno successivo a quello della nomina e cessano dalla carica il 31 dicembre del terzo anno successivo a quello di nomina.

Il Presidente entra anche egli in carica il 1° gennaio dell'anno successivo a quello della nomina, ed in ogni caso cessa la carica dopo aver compiuto il triennio, ma può essere rieletto.

Tali periodi si abbreviano quando si tratti di persone nominate nel corso del triennio, in sostituzione di altre che per qualsiasi motivo siano cessate dalla carica.

I membri del Consiglio di amministrazione o del Collegio dei Revisori dei conti che siano assenti per tre sedute consecutive dei rispettivi organi di appartenenza senza preavviso indicante un giustificato motivo, decadono dalla rispettiva carica.

Quando si determinano le condizioni per cui un Consigliere o anche il Presidente debbano decadere dalla carica, diverse dalla scadenza del mandato, la decadenza è pronunciata dal Consiglio previa contestazione all'interessato.

Qualora si verificino responsabilità da parte del Consiglio o anche del Presidente, nel senso che essi abbiano violato le norme del presente Statuto o abbiano commesso gravi abusi accertati con prove inequivocabili, l'Assemblea dei consorziati, riunita dietro richiesta di 1/3 degli aventi diritto, può deliberare la sostituzione di tutto o di parte del Consiglio o anche del solo Presidente.

I consiglieri non possono esprimere voto nelle deliberazioni riguardanti liti e contabilità loro proprie.

Oltre ai compensi e/o rimborsi previsti dagli artt. 18 e 19 che precedono, sono altresì rimborsate le spese sostenute e documentate dal Presidente, dai Consiglieri, dai Revisori dei Conti, per espletare gli incarichi loro affidati nell'interesse del Consorzio.

Per ogni riunione degli organi consortili viene redatto un verbale, dal quale devono risultare la data, l'ora ed il luogo della convocazione, il nome degli intervenuti, la constatazione della legalità della riunione, gli argomenti iscritti all'Ordine del Giorno, il riassunto della discussione e le deliberazioni adottate distintamente per ciascun argomento.

I verbali sono firmati dal Presidente o dal Vice-Presidente e da chi sia chiamato a svolgere da Segretario della seduta.

Le deliberazioni degli organi consortili vengono pubblicate nell'albo consortile posto nella sede del Consorzio per tre giorni consecutivi, (di cui almeno uno festivo) a decorrere dal decimo giorno successivo alla loro data, nonché sul sito internet del Consorzio.

Contro le deliberazioni, gli interessati possono fare opposizione presentando ricorso all'organo che le ha emanate entro il ventesimo giorno successivo alla data della loro pubblicazione. Il ricorso è deciso dallo stesso organo, con motivata deliberazione, da pubblicarsi sugli albi consortili, e da comunicarsi al ricorrente. I ricorsi non sospendono l'esecuzione delle deliberazioni.



Cap.IV

RIPARTO DEI CONTRIBUTI

Art. 22

Tutti i consorziati partecipano obbligatoriamente, senza alcuna esclusione o eccezione, a qualunque spesa effettuata per servizi e i beni comuni, per la gestione ordinaria, straordinaria, innovativa e migliorativa, deliberata o ratificata dall'Assemblea Consortile.

Le spese, per quanto riguarda i contributi ordinari e straordinari dei consorziati, verranno imputate con gli stessi criteri adottati per l'attribuzione dei voti/punteggi di cui al precedente articolo 13.

Eventuali variazioni delle superfici o destinazione d'uso e/o frazionamenti degli immobili appartenenti ai consorziati comporteranno una revisione dei relativi punteggi, che sarà adottata con semplice delibera dell'Assemblea.

Tutte le entrate sono versate presso un Istituto bancario in un conto corrente (o rapporto bancario analogo) intestato al Consorzio. La firma sul conto corrente spetta al Presidente ed eventualmente ad un membro del Consiglio di Amministrazione dallo stesso designato o comunque affidatario del servizio di segreteria di cui al precedente Art. 18.

Criteria di riparto e piani di riparto

Art. 23

Gli esercizi consortili si chiudono il 31 dicembre di ogni anno. Al termine di ogni esercizio il Consiglio di Amministrazione procede alla redazione del bilancio consuntivo da sottoporre all'assemblea dei consorziati entro il 30 giugno dell'anno successivo, così come previsto dall'Art. 7 del presente Statuto.

Il bilancio consuntivo ed il bilancio preventivo saranno redatti specificando per ciascun settore di intervento del Consorzio le relative voci di spesa.

Ogni consorziato è tenuto a versare le proprie quote entro 15 (quindici giorni) dalla data di scadenza delle singole rate, indicate dal Consiglio di Amministrazione.

Le quote sono pagate in base al valore proporzionale dei singoli lotti o diritti immobiliari o di godimento ai quali sono stati attribuiti i relativi punteggi.

Le spese per l'erogazione dell'acqua sono ripartite tra i diversi consorziati in base ai rispettivi consumi, rilevati dai singoli contatori, e ad una quota fissa stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in relazione alle spese di manutenzione degli impianti, e ratificata dall'Assemblea in sede di approvazione del Bilancio preventivo.



25



Il versamento dei contributi non potrà essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere da parte dei consorziati, che potranno farle valere soltanto se in regola con i pagamenti.

Trascorsi i 15 giorni dalla scadenza del termine delle singole rate degli oneri consortili, il consorziato inadempiente sarà tenuto a corrispondere gli interessi legali nella misura di legge.

Le spese postali per l'invio dei solleciti di pagamento ai consorziati morosi sono addebitati a quest'ultimi, così come tutte le spese legali sostenute dal Consorzio per la relativa posizione.

Il Consiglio di Amministrazione stabilisce i tempi e le modalità per il pagamento delle quote consortili, comunque suddivise in non meno quattro rate trimestrali.

In caso di omesso pagamento delle quote consortili di un intero esercizio contabile, il Consiglio di Amministrazione può limitare o sospendere l'erogazione di acqua, con un preavviso di 15 giorni. Saranno addebitate al consorziato moroso le spese di distacco e di riattivazione del contatore. Chi subentra nei diritti di un consorziato è obbligato solidalmente con il proprio dante causa al pagamento degli oneri consortili non versati (ivi compresi i consumi di acqua) relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Il bilancio preventivo ed il bilancio consuntivo annuale, approvati dall'Assemblea unitamente al riparto dei contributi a carico di ciascun consorziato, costituiscono, in caso di inadempienza ai pagamenti, prova idonea per chiedere ed ottenere da parte del Consorzio un decreto di ingiunzione provvisoriamente esecutivo.



Eventuali residui di bilancio potranno essere accreditati per l'esercizio successivo.

CAP. V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 24

Il punteggio stabilito nel 2008 dal Tribunale di Velletri, con Sentenza n. 994/2008, per l'area turistico - alberghiera, verrà eventualmente rideterminato in funzione di future opere e/o di frazionamenti e/o di un cambio di destinazione d'uso riguardanti gli immobili siti in detta zona.

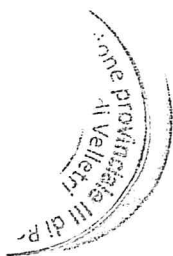
Art. 25

La lottizzazione usufruisce di due pozzi di acqua potabile, il primo ubicato nella "zona I" di natura agricola e il secondo ai confini della "zona F" (riservata all'edilizia scolastica) con la "zona B".

Il terzo pozzo, ubicato nella "zona E" particella 1102, già proprietà Viola, non è di proprietà consortile.

Il proprietario dell'area agricola indicata come "zona I" nella planimetria allegata, sulla quale esiste uno dei due pozzi della lottizzazione, ha diritto a tre prese di acqua, due delle quali a favore di tale terreno e la terza a favore di un terreno di sua proprietà confinante con la lottizzazione. (Foglio 22 – part. 809-671).

Tutti gli oneri per la manutenzione straordinaria dei pozzi e degli impianti idrici e fognari a servizio della lottizzazione saranno sostenuti dai consorziati in proporzione delle rispettive quote di punteggio.



Gli oneri e le spese per le forniture idriche a favore degli immobili dei singoli consorziati saranno ripartiti tra gli stessi seguendo i criteri stabiliti dall'Art. 23 del presente Statuto.

Art. 26

E' vietato nella Lottizzazione qualunque attività a carattere commerciale, industriale e artigianale, esercizi di locande, pensioni, ristoranti, bar, ad eccezione di quelli già esistenti, salva diversa determinazione dell'Assemblea consortile.

Sono vietate attività di vinificazione per conto di terzi o che non siano per consumo familiare dei consorziati, di allevamento di bestiame, nonché creazione di laboratori e/o industrie; conseguentemente è vietato l'uso delle strade e delle zone comuni della Lottizzazione particolarmente con mezzi di trasporto pesanti, per i fini sopra indicati.

Art. 27

Sono consentite le iniziative e le attività turistiche, alberghiere e sportive nelle zone aventi tale destinazione, così come previsto dagli strumenti urbanistici e di attuazione approvati dal Comune di Genzano.

Art. 28

I consorziati e loro aventi causa ed ospiti, saranno tenuti al rispetto dei limiti di velocità previsti nelle strade consortili.

In ogni caso è fatto divieto ai consorziati ai loro aventi causa ed ospiti di:

- ingombrare, anche temporaneamente, con materiale o altro impedimento, le zone di transito;

- parcheggiare automezzi, motoveicoli e ciclomotori di qualsiasi genere sulle strade consortili e sulle zone comuni non a tal fine destinate. In particolare è vietato intralciare la circolazione;
- gettare sulle vie e sulle aree comuni, immondizie o rifiuti di ogni genere;
- utilizzare mezzi o strumenti generatori di suoni, usare macchine da lavoro (taglia erba, tagliasiepi) che arrechino molestia alla quiete dei Consorziati dalle ore 13,00 alle ore 16,00 e dalle ore 22,00 alle ore 8,00;
- bruciare sterpaglie e risulte all'interno ed all'esterno del proprio lotto.

E' fatto obbligo a ciascun consorziato di:

- provvedere al taglio delle piante e siepi sul fronte stradale, almeno due volte l'anno e precisamente entro Aprile ed Ottobre, con conseguente completa pulizia del tratto stradale interessato da detti interventi;
- provvedere alla pulizia del lotto, almeno due volte l'anno, e precisamente entro Aprile ed Ottobre, e comunque, ogni qualvolta si ritenga necessario, al fine di evitare danni a cose e persone, per i quali i consorziati saranno ritenuti responsabili;
- comunicare immediatamente all'Amministrazione Consortile eventuali danni e pregiudizi arrecati alle opere consortili e ai servizi comuni. Alla riparazione di detti danni provvederà il Consorzio a spese del consorziato responsabile;
- segnalare all'Amministrazione Consortile, per l'immediato intervento, l'eventuale insorgenza di guasti nelle opere ed impianti di proprietà o in gestione del Consorzio.

E' consentita la presenza di animali domestici all'interno delle singole proprietà, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:



- è fatto obbligo, per i proprietari dell'animale, di mantenere pulita l'area di passeggio, di utilizzare, al di fuori delle singole proprietà, il guinzaglio e nel caso di animali aggressivi, di applicare la museruola;
- i proprietari sono tenuti ad effettuare agli animali i vaccini ed ogni altro intervento sanitario previsto dalla normativa vigente;
- gli animali non possono essere lasciati liberi di circolare negli spazi comuni;
- i proprietari debbono comportarsi in modo tale che il loro animale non pregiudichi la quiete e l'igiene delle altre proprietà individuali, dei consorziati e dei loro ospiti;
- i proprietari degli animali sono responsabili, come per legge, dei danni eventualmente cagionati al Consorzio, ai consorziati e a terzi.

Art. 29

Con delibera n. 224 del 26 luglio 2012, la Giunta Comunale ha concesso in uso gratuito al Consorzio per un periodo di anni cinquanta le aree verdi presenti all'interno del comprensorio, di seguito specificate:

Area Parco Giochi Bambini (Via Giulio Cesare, Via Lucrezio)

Area Campo da calcio, (Via Seneca)

Area verde (Via Seneca)

Area verde (Via Tiberio, angolo Via delle Vigne Nuove)

Area parcheggio (Via Lucrezio)

Aree verdi (Via Mecenate, Via Ovidio)

Parco verde (Via Mecenate)



Per tutto il periodo di validità della concessione e delle relative eventuali proroghe, anche tacite, dette aree saranno considerate "cose comuni", come previsto dall'art. 3 del presente Statuto.

Art. 30

Il presente Statuto entra in vigore il giorno successivo alla relativa approvazione da parte dell'Assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione

Presidente

Maria Conti



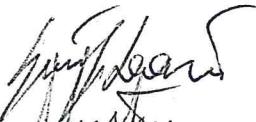
Vicepresidente

Antonio Chianese

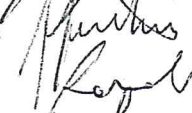


Consiglieri

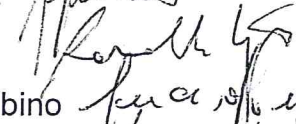
Dario Gasperin



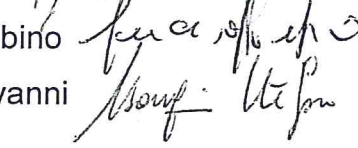
Alberto Fontana



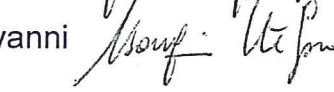
Luigi Ranaldi



Francesco Gambino



Stefano Bongiovanni



La segretaria di redazione

Rita Petullà



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE III DI ROMA Ufficio Territoriale di Velletri
N. <u>187</u> 3
Serie
Data <u>24 MAR. 2015</u>
REGISTRATO CON EURO € <u>200,00</u>
IL DIRIGENTE Entrate Ufficio Territoriale di Velletri

