

**STATUTO**  
**DEL**  
**"CONSORZIO UNITARIO TORRINO MEZZOCAMMINO"**

**TITOLO I**

**COSTITUZIONE - SCOPO - SEDE - DURATA**

**ART. 1) - Costituzione e denominazione.**

Tra i proprietari di immobili e titolari di diritti edificatori ricadenti nel comprensorio "Torrino Mezzocammino" sito nel Comune di Roma unitariamente destinato dal vigente piano regolatore generale a zona di espansione E sottozona E1 identificato con perimetro a tratto e punto nella planimetria allegata sotto la lettera "A" è costituito il Consorzio denominato

"Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino".

Il Consorzio è costituito ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 8 e 2 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore del Comune di Roma.

Il Consorzio ha attività esterna, ai sensi degli artt. 2612 e seguenti del Codice Civile, pertanto si provvederà all'iscrizione del Consorzio presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma ai sensi dell'art. 2612 C.C..

**ART. 2) - Partecipanti.**

Oltre ai consorziati promotori partecipano al Consorzio tutti i proprietari di immobili e titolari di diritti edificatori ricadenti nel comprensorio di cui all'art. 1 e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo. Il trasferimento della proprietà comporta necessariamente il trasferimento di tutte le obbligazioni e diritti inerenti al Consorzio.

In caso di trasferimento a qualsiasi titolo dei loro immobili e dei loro diritti edificatori i consorziati sono tenuti a menzionare nell'atto di trasferimento -con obbligo di trascrizione- il vincolo di

partecipazione al Consorzio, nonchè a comunicare al Consorzio, con lettera raccomandata, con avviso di ricevimento, entro sette giorni, l'avvenuto trasferimento e le complete generalità dell'acquirente, il suo domicilio e gli estremi dell'atto di trasferimento.

Dalla data del trasferimento le relative spese ed oneri consortili faranno carico al nuovo proprietario.

Analogamente a quanto stabilito per il trasferimento delle aree edificabili e/o diritti edificatori, è fatto obbligo ai proprietari di fare menzione, negli atti di trasferimento delle singole entità immobiliari, del vincolo della partecipazione al Consorzio.

In mancanza degli adempimenti di cui sopra il consorziato dante causa resterà in tutto obbligato solidamente con l'acquirente verso il Consorzio per ogni e qualsivoglia spesa, onere e prestazioni.

E' tassativamente esclusa la facoltà di recesso dei consorziati.

Per le cooperative edilizie partecipanti al consorzio che non abbiano ancora assegnato gli alloggi costruiti, gli obblighi e i diritti consortili spetteranno, alla cooperativa fino all'atto di assegnazione in proprietà individuale degli alloggi.

I consorziati dovranno rispettare, per quanto attinenti al Consorzio, tutti gli obblighi assunti e da assumersi con la convenzione che dovrà essere stipulata a tempo debito con il Comune di Roma ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L. 1150 del 17 agosto 1942 così come modificato dall'art. 8 L. 6 agosto 1967 n. 765, in dipendenza dell'autorizzazione al Piano di lottizzazione in questione.

### **ART. 3) - Scopo.**

Il Consorzio ha per oggetto:

- la progettazione e costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi nel comprensorio nella misura ed in ottemperanza a quanto sarà convenuto con il Comune di Roma in base alla lottizzazione convenzionata di cui sopra;

- la gestione, l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione di cui sopra, nonchè quant'altro sia ritenuto atto e necessario alla migliore realizzazione e gestione dell'urbanizzazione del comprensorio, fino alla definitiva presa in carico da parte del Comune di Roma;

- la realizzazione e la gestione, anche mediante l'affidamento ad operatori specializzati, di ogni altra opera o iniziativa comunque complementare ed idonea a favorire l'insediamento urbanistico e la sua migliore fruibilità.

In particolare pertanto, ed a titolo esemplificativo e non tassativo, per il conseguimento degli scopi consortili il Consorzio provvederà:

a) alla costruzione e manutenzione ordinaria e straordinaria della rete stradale carrabile e pedonale della lottizzazione; b) alla costruzione, all'esercizio e alla manutenzione della rete idrica;

c) alla costruzione, all'esercizio e manutenzione delle cabine e della rete di distribuzione dell'energia elettrica, per uso privato e dell'impianto di illuminazione stradale del comprensorio, salvo quanto di competenza o proprietà dell'ACEA;

d) alla realizzazione, manutenzione e gestione degli spazi pubblici di verde attrezzato, di sosta e parcheggio;

e) alla costruzione e manutenzione della rete fognante e delle relative opere di depurazione;

f) alla stipulazione di apposita/e Convenzione/i con il Comune di Roma inerente la concessione per la realizzazione e gestione delle opere previste dai P.V.Q.;

g) alla costruzione e gestione di ogni altra opera e servizio previsto e posto a carico dei consorziati dalla convenzione urbanistica con il Comune di Roma nonchè di quant'altro riconosciuto di comune utilità la cui istituzione sia stata deliberata dall'assemblea dei consorziati a maggioranza qualificata o imposta con atto d'autorità;

La manutenzione ordinaria e straordinaria rimarrà a carico del Consorzio fino alla consegna al Comune di Roma, come previsto dalla Convenzione Urbanistica;

h) alla regolamentazione, con qualsiasi soggetto sia pubblico che privato, di tutte quelle attività e procedure di qualsivoglia natura (amministrative, tecniche, negoziali) anche solo indirettamente connesse all'attuazione dello scopo sociale.

Ai fini di cui sopra potrà:

- sottoscrivere la convenzione unitaria con il Comune di Roma, prevista dalle vigenti norme, in conformità all'atto d'obbligo stipulato in favore dello stesso Comune di Roma e dare attuazione alla predetta convenzione secondo le modalità, schemi ed obblighi ivi previsti, con la programmazione e la conduzione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la parte di competenza così come risulta dalla convenzione sottoscritta con il Comune di Roma;

- assumere tutti gli obblighi, oneri, spese ed attività ivi previste e richiedere ai consorziati l'adempimento di tutti gli obblighi assunti e necessari all'ottenimento della realizzabilità unitaria del Comprensorio, compiendo tutte le necessarie azioni per ottenere detto adempimento;

- sottoporre al Comune di Roma progetti di utilizzo delle aree P.V.Q. e sottoscrivere la o le relative Convenzioni inerenti la concessione per la realizzazione e gestione, anche mediante organismi compositi e/o enti partecipati dal Consorzio, delle opere previste dai suddetti P.V.Q.; coordinare in forma omogenea tutte le opere previste in detta Convenzione sia in ordine alla ripartizione della edificabilità che alla funzionalità, nonché i tempi di realizzazione; porre in essere tutte quelle attività tecniche, amministrative, e legali necessarie al raggiungimento dello scopo consortile.

Il Consorzio potrà inoltre essere incaricato ad effettuare gli adempimenti necessari alla cessione al Comune di Roma delle aree per i servizi di interesse collettivo come previsto dall'art. 8 n. 1 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. E' escluso ogni scopo di lucro.

**ART. 4) - Sede.**

Il Consorzio ha la sua sede in Roma.

Il trasferimento della sede nell'ambito dello stesso Comune è deciso dal Consiglio di Amministrazione.

La modificazione della sede oltre che ai consorziati dovrà essere comunicata in modo formale e per iscritto al Comune di Roma.

**ART. 5) - Durata.**

La durata del Consorzio è fissata fino al 31 dicembre del 2018 e potrà essere prorogata con deliberazione assembleare.

**TITOLO II**

**RIPARTIZIONE SPESE**

**ART. 6)**

Ogni partecipante è tenuto ed ha l'obbligo di concorrere alle spese consorziali in base ai milionesimi di caratura -costituenti le quote rispettive di partecipazione al Consorzio- attribuiti al suo immobile secondo la tabella allegata sub B, elaborata in base percentuale in proporzione alla volumetria edificabile di proprietà di ciascun consorziato come risultante dal progetto planivolumetrico allegato al presente atto sub C. Successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione ed alla stipula della convenzione con il Comune di Roma si procederà ove necessario alla revisione della tabella della ripartizione delle spese, che sarà operata dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio secondo i criteri del buon padre di famiglia ed in base alla rispettiva volumetria degli immobili costruita o edificabile. Gli eventuali servizi prestati a contatore saranno addebitati a consumo.

Il Consorzio in esecuzione di conforme delibera del Consiglio di Amministrazione potrà richiedere ai consorziati acconti delle spese in proporzione ai metri cubi edificatori, fatto salvo l'obbligo della

ripartizione finale delle spese in base ai milionesimi di cubatura da attribuire a ciascun socio in proporzione alla cubatura edificatoria di ciascuno.

### **TITOLO III**

#### **REGOLAMENTAZIONE ED USO DELLE OPERE IMPIANTI E**

##### **SERVIZI IN MANUTENZIONE DEL CONSORZIO.**

###### **ART. 7)**

Tutti i consorziati sono tenuti al buon uso delle opere, servizi ed impianti realizzati e prestatati dal Consorzio evitandone il danneggiamento e rischi o molestie agli altri utenti nel rispetto delle regole di convivenza civile nonché dei vincoli e prescrizioni dettati dal Consorzio. Ai fini di cui al presente titolo il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, a norma di statuto a ciò delegato, procederà alla redazione ed approvazione di un Regolamento apposito entro tre mesi dalla approvazione definitiva del piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale di Roma e ciò senza necessità di ulteriore approvazione o ratifica da parte dell'Assemblea.

###### **ART. 8) - Cessioni.**

Il Consorzio dà atto, in ossequio a quanto sarà previsto nelle convenzioni da stipularsi con il Comune di Roma e con Enti erogatori di servizi, che i servizi di interesse collettivo, opere ed impianti realizzati o da realizzarsi dal Consorzio dovranno essere ceduti gratuitamente all'amministrazione municipale ed agli Enti erogatori di pubblici servizi nei tempi e nei modi previsti dalla ricordata convenzione conformemente a quanto disciplinato dall'art. 8 n. 1 delle N.T.A. del P.R.G. di Roma.

A tale effetto i consorziati sono tenuti a garantire l'adempimento degli obblighi assunti dal Consorzio, in particolare nei confronti del Comune di Roma e degli Enti erogatori di servizi.

I consorziati sono obbligati a rilasciare al Presidente del Consorzio o ad un Consigliere di Amministrazione a ciò delegato in base alle richieste del Consiglio di Amministrazione, tutte le

procure necessarie a rappresentarli ed agire in loro nome e conto nei confronti del Comune di Roma, Enti ed Autorità e comunque per tutte le attività necessarie al conseguimento degli scopi del Consorzio.

I consorziati per la parte che li riguarda, sono obbligati a cedere gratuitamente al Comune di Roma le aree relative ai servizi nella misura e secondo le previsioni del piano planivolumetrico approvato dal Comune di Roma e secondo le previsioni della conseguente convenzione da stipularsi con lo stesso Comune.

Al riguardo i consorziati titolari di diritti sulle aree interessate, sempre nella misura e secondo le previsioni del piano planivolumetrico e della convenzione si obbligano a sottoscrivere tutti gli atti necessari relativamente alla cessione gratuita al Comune di Roma di dette aree, libere da persone e da cose, ai fini della trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I consorziati, a fronte della garanzia fideiussoria che dovrà essere rilasciata tramite un primario Istituto bancario od assicurativo a favore del Comune di Roma ed a fronte degli obblighi da assumere con la sottoscrizione della convenzione da stipularsi con lo stesso Comune, si obbligano a prestare presso l'Istituto bancario od assicurativo prescelto dal Consiglio di Amministrazione una controgaranzia fideiussoria, nei limiti e nella proporzione delle quote di partecipazione al Consorzio attribuite a ciascun consorziato dalla apposita tabella.

Il rilascio di tale garanzia fideiussoria dovrà avvenire su richiesta del Consiglio di Amministrazione e secondo i tempi e le modalità fissate dallo stesso Consiglio di Amministrazione.

#### **TITOLO IV**

#### **ASSEMBLEA - CONVOCAZIONE - COSTITUZIONE**

#### **- PRESIDENZA**

#### **ART. 9) - Assemblea.**

L'Assemblea costituita regolarmente rappresenta l'universalità dei consorziati di cui all'art. 2 e le sue deliberazioni, adottate conformemente al presente statuto, vincolano tutti i consorziati ancorchè non intervenuti o dissenzienti.

I voti di tutti i membri del Consorzio sono 1.000.000 (un milione).

Ciascun consorziato ha diritto a tanti voti quanti sono i milionesimi di caratura ad esso attribuiti secondo quanto stabilito dal titolo II del presente statuto.

Nell'ipotesi di costituzione di condominii, al Consorzio proprietario subentrerà, per la cubatura di competenza, ciascun condomino, in comune e pro indiviso con tutti gli altri condomini proprietari delle unità costituenti il fabbricato e conseguentemente alle Assemblee consortili parteciperà in loro rappresentanza l'Amministratore del Condominio, in base ad espressa delibera condominiale.

Negli atti di trasferimento della proprietà delle unità facenti parte del Condominio, i Consorziati si obbligano a farsi rilasciare dalle parti acquirenti mandato irrevocabile a rappresentarle nelle assemblee consortili fino alla legale costituzione del condominio e a far rilasciare, dalle medesime parti acquirenti, identico mandato agli amministratori, pro-tempore, del Condominio.

Analogamente, superata la fase di transizione, i condomini dovranno rilasciare identico mandato all'Amministratore del Condominio per rappresentarli nelle attività Consortili.

Laddove siano costituiti supercondomini riguardanti il comprensorio del comparto di pertinenza, ugualmente e con analoga procedura sarà l'amministratore del supercondominio a rappresentare il complesso dei partecipanti, in relazione alle aree ed ai beni attribuiti all'uso comune di tutti i proprietari del sub-comparto mediante atti di cessione in comproprietà o in virtù del regolamento del supercondominio.

Per le singole unità non costituite in condomini o in altri enti collettivi, saranno i relativi proprietari o legali rappresentanti a partecipare alle attività consortili.

Per le Cooperative il rappresentante sarà il Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Dopo lo scioglimento della cooperativa troveranno applicazione le norme suddette.

**ART. 10) - Convocazione.**

L'Assemblea sia ordinaria che straordinaria si riunisce nella sede del Consorzio; può tuttavia tenersi in altri locali a scelta del Presidente del Consiglio di Amministrazione. L'Assemblea ordinaria è convocata dal Presidente entro il trenta aprile di ogni anno per l'esame del rendiconto del precedente esercizio e del preventivo del susseguente e nomina gli Amministratori.

L'esercizio consorziale si apre il 1° gennaio e si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Il primo esercizio si chiuderà il 31 dicembre 1996.

L'Assemblea straordinaria è convocata quando il presidente ne ravvisi l'opportunità ovvero ne sia stata fatta richiesta scritta da tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei voti ovvero dal Consiglio di Amministrazione e delibera sulle modificazioni dell'atto costitutivo e dello Statuto e sull'anticipato scioglimento del Consorzio.

**ART. 11) - Avviso.**

La convocazione dell'Assemblea dovrà essere effettuata con lettera raccomandata da spediti almeno 10 giorni prima della data fissata per la stessa e deve contenere l'ordine del giorno, la data, l'ora ed il luogo dell'adunanza sia in prima che in seconda convocazione: quest'ultima distanziata di almeno 24 ore dalla prima.

**ART. 12) - Presidenza dell'Assemblea.**

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, in caso di sua assenza od impedimento da persona eletta dall'Assemblea.

Il Presidente è assistito dal Segretario del Consorzio che redigerà i verbali.

Il verbale dell'Assemblea Straordinaria dovrà essere redatto da Notaio.

### **ART. 13) - Costituzione.**

L'Assemblea ordinaria in prima convocazione è validamente costituita con l'intervento di tanti partecipanti che rappresentino un minimo di 500.001 voti ed in seconda convocazione con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo dei voti.

Le deliberazioni saranno assunte a maggioranza dei voti degli intervenuti.

L'Assemblea straordinaria, in prima convocazione è validamente costituita con l'intervento di tanti consorziati che rappresentino almeno 750.000 voti mentre in seconda convocazione è necessaria la presenza di tanti partecipanti che rappresentino almeno 500.001 voti.

Le relative deliberazioni saranno assunte a maggioranza di voti degli intervenuti.

Hanno diritto al voto i soli membri del Consorzio in regola con i pagamenti.

### **ART. 14) - Verbali.**

Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da apposito libro verbali ed il verbale di ciascuna assemblea ivi riportato dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

### **ART. 15) - Deleghe.**

Ogni consorziato potrà farsi rappresentare all'assemblea con semplice delega da altro consorziato.

Ciascun intervenuto non potrà rappresentare più di 5 consorziati.

### **ART. 16) - Competenze ed attribuzioni.**

Oltre all'approvazione di anno in anno del bilancio consuntivo e di quello preventivo spettano all'Assemblea ordinaria, in particolare:

- a) la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione;
- b) la ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie fra i consorziati e dei contributi posti a loro carico in rapporto ai milionesimi di caratura di cui all'art. 6;
- c) di deliberare su tutto quanto le venga sottoposto dal Consiglio di Amministrazione.

## **TITOLO V**

### **AMMINISTRAZIONE**

#### **ART. 17) - Consiglio di Amministrazione.**

Il Consorzio è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da tre a sette membri rieleggibili in carica per un triennio. In caso di cessazione di alcuno dei Consiglieri gli altri provvedono alla sostituzione per cooptazione, ed i consiglieri così nominati restano in carica fino all'assemblea successiva che provvederà alla loro definitiva designazione o sostituzione.

Venendo meno la maggioranza dei Consiglieri, i restanti convocano l'Assemblea per la nomina dei mancanti.

Il Consiglio di Amministrazione elegge nel suo seno il Presidente.

#### **ART. 18) - Presidente.**

La firma e la legale rappresentanza del Consorzio di fronte ai terzi ed in giudizio spettano al Presidente ed in sua assenza od impedimento ad altro Consigliere delegato all'uopo dal Consiglio, ovvero nei limiti della delega ai Consiglieri con poteri delegati a norma del successivo art. 20 con facoltà di nominare procuratori speciali per singoli atti o categorie di atti.

#### **ART. 19) - Convocazioni.**

Il Presidente di sua iniziativa o la maggioranza dei Consiglieri in carica a loro richiesta convocano il Consiglio di Amministrazione.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza di voti degli intervenuti, in caso di parità prevale il voto del Presidente o di chi, in sua assenza, è chiamato a presiedere il Consiglio.

Il Consiglio è validamente costituito con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica.

#### **ART. 20) - Poteri.**

Al Consiglio di Amministrazione sono conferiti i poteri più ampi per la gestione del Consorzio, fatti salvi quelli riservati all'Assemblea.

In particolare il Consiglio ha facoltà di far eseguire preventivi e progetti di lavori, indire gare e concludere contratti di appalto, assumere e licenziare lavoratori dipendenti, richiedere le somme tutte dovute dai consorziati o da chicchessia per qualsiasi titolo o ragione, agendo all'uopo anche avanti le competenti sedi giudiziarie, eseguire le deliberazioni assembleari e stabilire obblighi e divieti per la regolamentazione e disciplina dell'uso degli impianti e servizi comuni, stipulare contratti in genere e in particolare di assicurazioni e fidejussioni, assumere impiegati e richiedere ed ottenere autorizzazioni e concessioni dalla Pubblica Amministrazione ai fini del conseguimento dell'oggetto consortile.

Il Consiglio di Amministrazione delibera l'ammissione al Consorzio di nuovi consorziati ai sensi dell'art. 2 del presente statuto.

Tali ammissioni comunque devono essere subordinate alle condizioni di seguito elencate:

a) versamento da parte dei nuovi consorziati della quota spese stabilita dal Consiglio di Amministrazione in misura fissa e forfettaria per ogni milionesimo di caratura attribuito agli accedenti nuovi consorziati a rifusione delle pregresse spese di progettazione del piano di lottizzazione, della costituzione del consorzio, degli atti d'obbligo e delle spese documentalmente comprovate occorse per il raggiungimento degli scopi finali ivi incluse quelle per consulenze e prestazioni di professionisti anche se sostenute dai promotori costituenti il Consorzio prima della sua costituzione salvo che i singoli nuovi consorziati accedenti abbiano già provveduto a tale rifusione e siano in grado di documentarlo; nonchè il versamento della quota spese per gli impianti, manufatti e servizi tutti realizzati dal Consorzio successivamente alla sua costituzione in misura proporzionale ai loro milionesimi di caratura;

- b) reciprocità di concessione per l'uso e l'utilizzo dei servizi e manufatti già esistenti nel comprensorio dei consorziati accedenti;
- c) piena ed incondizionata accettazione da parte dei nuovi consorziati delle norme tutte del presente statuto con relativo obbligo di rispettarle;
- d) eventuale rielaborazione, ove accorra, della tabella milionesimale con l'inclusione di nuovi immobili a spese dei Consorziati accedenti.

Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di delegare tutte o parte delle proprie attribuzioni ad uno o più dei suoi membri determinando la durata e i limiti della delega in questione.

I componenti il Consiglio di Amministrazione prestano la loro opera gratuitamente, ma hanno diritto al rimborso delle spese.

#### **ART. 21) - Tecnici del Consorzio.**

Il Consiglio di Amministrazione ove ne ravvisi l'opportunità potrà nominare un suo tecnico ovvero costituire un collegio di professionisti onde avvalersi della loro opera ai fini del miglior conseguimento degli scopi sociali onde consentire e realizzare un'organica ed omogenea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico attuativo successivamente alla approvazione definitiva del piano ed alla stipula della convenzione.

Il Consiglio di Amministrazione fissa i compiti, facoltà, attribuzioni e compensi dei professionisti sia collegialmente che individualmente.

#### **ART. 22) - Ufficio consorziale e Segretario.**

L'Ufficio consorziale, costituito secondo le determinazioni del Consiglio di Amministrazione, opera sotto la diretta responsabilità del Segretario consorziale che verrà nominato dal Consiglio di Amministrazione fissandone il compenso.

Spetta al Segretario consorziale:

- a) assistere alle riunioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione e redigere i verbali, che verranno trascritti su registri;
- b) assistere il Presidente nell'attività consorziale e firmare con lo stesso i verbali di riunione degli organi collegiali, i mandati di pagamento e gli ordini di riscossione;
- c) provvedere direttamente agli adempimenti amministrativi che fanno carico al Consorzio e vigilare sul lavoro del personale dipendente dal Consorzio;
- d) essere depositario dei registri e documenti consorziali della cui tenuta è responsabile di fronte al Presidente ed al Consiglio di Amministrazione;
- e) curare la compilazione delle liste dei consorziati con l'indicazione motivata dei voti a ciascuno attribuiti in proporzione alle quote di proprietà di cui all'art. 6 che precede.

## **TITOLO VI**

### **GESTIONE ECONOMICA**

#### **ART. 23) - Rendiconto e preventivi.**

Il Consiglio, con il concorso del Segretario, procede alla redazione del rendiconto della gestione annuale e del preventivo per il successivo esercizio da sottoporre all'esame dell'assemblea.

Sulla scorta del preventivo approvato dall'assemblea e del relativo riparto milionesimale delle spese, il Consiglio di Amministrazione potrà determinare la cadenza e l'importo dei contributi per l'esercizio in corso a carico dei partecipanti.

Al fine di garantire il regolare adempimento degli oneri di urbanizzazione, per sopperire ad eventuali ritardi od omissione nel pagamento dei contributi dovuti da parte dei consorziati, il Consiglio di Amministrazione potrà accedere nelle forme consentite ad aperture di credito presso Istituti bancari, ponendo i relativi oneri finanziari a carico dei consorziati morosi, con il limite dell'utilizzazione rapportata alle morosità o ritardo nel pagamento di contributi.

Ove lo richiedano motivi di urgenza dovuti ad oneri sopravvenuti ed imprevisti il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere contributi straordinari previa deliberazione dell'Assemblea, da convocare per tale oggetto.

Ove a chiusura dell'esercizio le spese non risultassero conformi a quelle preventivate si opereranno i conguagli, siano essi attivi che passivi.

**ART. 24) - Versamento contributi.**

Tutti i consorziati sono tenuti a versare i propri contributi a qualsiasi titolo dovuti entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla richiesta a mezzo lettera raccomandata A.R. fattane dal Consiglio di Amministrazione e per esso dal Segretario del Consorzio.

Gli inadempienti vengono costituiti automaticamente in mora, senza preavviso alcuno, infruttuosamente trascorso il detto termine.

A decorrere da tale data (ventunesimo giorno) il consorziato moroso è tenuto a corrispondere, oltre all'importo del contributo richiesto, una somma aggiuntiva pari agli interessi di mora calcolati su base annua riferiti al valore dell'EURIBOR a 6 mesi aumentato di 6 (sei) punti.

Per patto espresso i consorziati riconoscono che il preventivo ed il rendiconto consuntivo annuali approvati dall'Assemblea unitamente al riparto dei contributi a carico di ciascun consorziato sia a titolo di acconto che di conguaglio, costituiscono in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta ed idonea a chiedere ed ottenere da parte del Consorzio decreto di ingiunzione ai sensi dell'art. 633 e seguenti del C.P.C. immediatamente esecutivo, nonostante opposizione.

**ART. 25) - Collegio Sindacale.**

L'Amministrazione e gestione del Consorzio sarà soggetta al controllo del Collegio Sindacale cui spettano i compiti e le attribuzioni previste dalle disposizioni vigenti per le società per azioni.

Il Collegio è composto da tre membri effettivi e due supplenti, che sono eletti dall'Assemblea e prescelti anche fra non appartenenti al Consorzio, durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il Presidente del Collegio Sindacale viene eletto nel suo seno dal Collegio stesso.

## **TITOLO VII**

### **CRITERI PEREQUATIVI DELLA CUBATURA**

#### **FRA I CONSORZIATI**

##### **ART. 26)**

I partecipanti al Consorzio reciprocamente si garantiscono la realizzabilità dell'intera cubatura loro spettante quale risultante dalla ripartizione della cubatura risultante dalla tabella dei milionesimi di caratura redatta sulla base del progetto planivolumetrico approvato dal Comune di Roma, in misura proporzionale a quella da ciascuno realizzabile nella quantità indicata nella tabella dei milionesimi di caratura e ciò anche dislocando le costruzioni su terreni diversi dalle aree di proprietà di ciascuno di essi.

A tale esclusivo scopo e con espressa esclusione di ogni fine speculativo, ma per non alterare i loro attuali diritti ad edificare come risultano in proporzione dalla tabella dei milionesimi di caratura i partecipanti al consorzio che avranno ceduto al Comune aree in quantità tale o avranno subito vincoli urbanistici tali da non poter più realizzare, nella loro proprietà, la cubatura come sopra spettante, avranno diritto a realizzare detta cubatura ottenendo in cessione, senza compenso, le necessarie aree in misura proporzionale da parte di quei proprietari consorziati che non avranno dovuto cedere aree al Comune o che ne avranno ceduto una parte proporzionalmente inferiore.

I partecipanti al Consorzio si obbligano reciprocamente a redigere i progetti in maniera che risulti possibile realizzare l'intera cubatura autorizzata considerando comunque l'intero "territorio consortile" come unico comprensorio.

## **ART. 27)**

La perequazione tra i consorziati tra la cubatura di cui alla tabella dei milionesimi di caratura e la cubatura discendente dai volumi effettivi del progetto planivolumetrico che sarà approvato dalle competenti autorità, è regolata dalle seguenti prescrizioni:

A - Le cessioni saranno limitate alla sola superficie fondiaria e cioè alla superficie destinata all'edificazione privata ad uso residenziale e non residenziale ed a verde privato, indispensabile a consentire il ripristino della cubatura a ciascuno spettante.

B - I saldi perequativi saranno determinati nel modo seguente:

B.1 - Per ogni proprietà verrà identificata la differenza algebrica fra le cubature, divise per destinazione, previste dal piano planivolumetrico approvato dalle competenti autorità e quelle di cui alla tabella dei milionesimi di caratura.

Le eccedenze, concentrate per destinazione, verranno localizzate a scelta del proprietario, in progetti di edifici o parte di progetti di edifici ubicati ove possibile in prossimità dei confini interni della proprietà.

Il complesso di questi progetti di edifici verrà ripartito con criteri prioritari tra i vari proprietari che vantano crediti di cubatura in funzione:

1. della consistenza dei vari saldi negativi (crediti di cubatura) raffrontati con la consistenza degli edifici o porzioni di essi autonomamente edificabili;
2. della possibilità di concentrare i crediti di cubatura;
3. della distanza, dai confini delle varie proprietà titolari di saldi negativi, dei progetti di edifici da assegnare.

I proprietari titolari di eccedenze di cubatura commerciale sottostanti a progetti di edifici da loro edificabili potranno mantenere dette eccedenze, dando in cambio (o diminuendo il proprio diritto ad averne), in pari misura, cubatura non residenziale.

Pertanto i titolari di crediti di cubatura commerciale, così rimasti scoperti saranno soddisfatti del credito di cubatura con gli stessi criteri perequativi previsti ai punti 1., 2., 3., di cui sopra.

B.2 - Le cessioni di aree fondiarie saranno effettuate senza corrispettivo.

Le spese dei rogiti di trasferimento effettuati ai fini perequativi saranno ripartite proporzionalmente tra i consorziati mediante prelievo dai fondi consortili.

Qualora (nonostante le cessioni di cui sopra non rappresentino un realizzo delle aree ma solo un mezzo necessario per ripristinare gli attuali diritti edificatori di ciascuno), si rendesse dovuta l'INVIM, od altra eventuale imposta sostitutiva a carico del cedente, come per legge, gli oneri conseguenti saranno ripartiti in misura proporzionale tra i consorziati e mediante prelievo dai fondi consortili.

B.3 - Le aree dovranno essere cedute in piena proprietà libere da persone e cose, nonché da oneri, ipoteche e vincoli di qualsiasi genere, ad eccezione di quelli di appartenenza a consorzi urbanistici, di quelli urbanistici, paesaggistici ed archeologici e di eventuali servitù preesistenti non pregiudizievoli per l'edificazione.

Le cessioni notarili di tali aree dovranno avvenire -ove non abbia già provveduto il Consorzio- a richiesta dell'avente diritto ed entro novanta giorni dalla richiesta stessa, dopo l'approvazione definitiva da parte delle autorità competenti del piano di lottizzazione prima della stipula della convenzione urbanistica con il Comune, con la condizione che l'efficacia e validità delle cessioni stesse resta subordinata alla stipula della convenzione urbanistica con il Comune.

B.4 - Ogni eventuale indennizzo, compresa l'indennità per espropriazione, che a qualunque titolo ed in qualsiasi momento anche successivo alla stipulazione della convenzione potesse essere corrisposto ai proprietari che abbiano fruito della perequazione o compensazione dei loro diritti da parte degli altri consorziati e che dovranno cedere aree al Comune di Roma o ad altra P.A. o Ente espropriante, andrà ad incrementare il fondo consortile.

B.5 - Ai fini della spedita e più agevole definizione delle operazioni perequative è in facoltà del Consiglio di Amministrazione del Consorzio, ove insorgessero difficoltà a riguardo, di affidare con sua deliberazione l'espletamento delle operazioni stesse ad una struttura esterna al Consorzio che disponga dei necessari strumenti di conoscenza ed organizzazione tecnica per procedervi celermente secondo i criteri sopraindicati che potranno essere meglio determinati con apposito Regolamento approvato dal Consiglio di Amministrazione.

## **TITOLO VIII**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 28) - Arbitrato.**

Nell'ipotesi di insorgenza di contrasti, non composti bonariamente, fra singoli consorziati per quanto attiene all'uso di beni e servizi comuni o per questioni comunque coinvolgenti il Consorzio, ovvero tra consorziati ed il Consorzio per ogni e qualsivoglia controversia è prevista la risoluzione della stessa mediante il giudizio di un collegio arbitrale composto di tanti membri per quante sono le parti contendenti, nominati uno per parte e un altro o più che fungeranno da presidente o quale Collegio di Presidenza fino a raggiungere un numero dispari degli arbitri di parte o, in caso di disaccordo nella designazione da parte degli arbitri nominati dai contendenti, nominato/i dal Presidente del Tribunale di Roma, il quale provvederà altresì alla nomina degli arbitri di parte ove non designati entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione della richiesta di arbitrato mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Il Collegio arbitrale giudicherà con decisione inappellabile secondo diritto ma senza vincoli di procedura.

#### **ART. 29) - Scioglimento.**

Addivenendosi allo scioglimento del Consorzio l'Assemblea fisserà i criteri e le modalità per la liquidazione del Consorzio stesso nominando uno o più liquidatori di cui fisserà i poteri.

**ART. 30)**

Per quanto non previsto nel presente Statuto si applicano le norme vigenti in materia.