

STATUTO

Titolo I

Costituzione - Scopo - Sede - Durata del Consorzio

Articolo 1

"E' costituito un Consorzio denominato "Consorzio di Castel Amato" fra tutti i proprietari di terreni e fabbricati ricadenti nel comprensorio di circa 80 ettari, sito in località Campaegli nel Comune di Cervara di Roma, il cui territorio è compreso nel Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini, istituito con Legge regionale n. 8 del 29 gennaio 1983.

Il Comprensorio del Consorzio comprende i terreni ricadenti all'interno del perimetro dell'Area Urbanizzata - C2 Campaegli, così come riportato nella planimetria in Scala 1:5000 della Tavola 3 - Allegato g, alle pagine 747 - 748 e 749 del Piano d'Assetto del Parco dei Monti Simbruini, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 4 al BUR del Lazio n. 6 del 29/2/2000, individuati catastalmente nell'Atto di aggiornamento della Convenzione di lottizzazione, approvato dal Consiglio Comunale di Cervara di Roma in data 19 marzo 2005, sottoscritto in data 21/09/2005 e registrato a Tivoli il 10/10/2005, Serie 1, n. 1823".

Articolo 2

Il Consorzio è regolato dal principio della mutualità con esclusione di qualsiasi scopo di lucro. Il Consorzio dovrà provvedere ai seguenti compiti:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria delle strade esistenti e di quelle che saranno in seguito costruite nonché delle relative fognature ed impianti connessi, ivi compresi quelli che saranno successivamente realizzati, fino alla cessione degli stessi al Comune di Cervara, secondo le previsioni della convenzione aggiornata;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi verdi di uso o godimento collettivo;
- c) manutenzione ordinaria e straordinaria ed esercizio dell'impianto di accumulo e distribuzione idrica e di illuminazione stradale, ivi compresi i successivi completamenti, fino alla cessione degli stessi al Comune di Cervara, secondo le previsioni della convenzione aggiornata;
- d) esecuzione, manutenzione ed esercizio di opere di miglioramento fondiario.

Il Consorzio potrà provvedere altresì alla gestione dei servizi ed attività di interesse collettivo per i consorziati quali, a titolo indicativo la vigilanza notturna e diurna del comprensorio, gli impianti sportivi e ricreativi, attività sciistiche e simili, secondo le deliberazioni che di volta in volta saranno sottoposte alla approvazione della Assemblea dei Consorziati.

Per il perseguimento dei propri fini istituzionali, come sopra delineati, il Consorzio potrà esercitare direttamente tutte le attività connesse a tali fini oppure conferirle in appalto a terzi. Potrà pertanto assumere personale, richiedere quote ai consorziati, ricevere finanziamenti e donazioni ed assumere comunque, tutte quelle obbligazioni connesse al perseguimento delle finalità consortili.

Articolo 3

Il Consorzio ha la sua sede legale in località Campaegli nel Comune di Cervara, e domicilio eletto ove stabilito dal Presidente.

Articolo 4

La durata del Consorzio è stabilita fino al 31 dicembre 2016 prorogabile per un periodo di ulteriori 10 anni con deliberazione della Assemblea Ordinaria dei Consorziati, senza necessità di modifica statutaria.

Titolo II

Consorziati - Contributi

Articolo 5

Tutti i proprietari o titolari di altri diritti reali su immobili siti nel comprensorio di cui all'art. 1 partecipano al Consorzio. L'ingresso nel Consorzio, avverrà automaticamente alla data di acquisizione della proprietà o del diritto reale.

In caso di cessione anche parziale della proprietà o di altro diritto reale su un immobile facente parte del comprensorio il consorziato cedente, deve far menzionare nell'atto di trasferimento, il suo oggetto, le generalità e il domicilio della persona che ha acquistato la proprietà o altri diritti reali sull'immobile.

Fintantoché non avrà ottemperato a tale obbligo egli resta, nei confronti del Consorzio e per le obbligazioni verso lo stesso, solidalmente responsabile con il suo avente causa.

Chi subentra in tutto o in parte nella proprietà o nella titolarità di un diritto reale su un immobile facente parte del comprensorio, risponde solidalmente con il suo dante causa delle obbligazioni cui quest'ultimo, in dipendenza della qualità di Consorziato, era tenuto nei confronti del Consorzio.

Il subentrante entro 20 giorni dalla data del trasferimento deve dare comunicazione scritta al Consorzio contenente gli estremi dell'atto con il quale, in tutto o in parte ha acquistato la proprietà o altro diritto reale, allegando copia dell'atto di acquisto. Nel caso in cui, alla predetta formalità, vi dovesse provvedere direttamente il Consorzio, le relative spese saranno addebitate direttamente al Consorziato inadempiente.

Egli potrà esercitare il diritto di voto solo dopo 30 giorni dalla suddetta comunicazione.

La partecipazione al Consorzio è per quote millesimali calcolate in base alla cubatura realizzabile o realizzata sulla proprietà fondiaria con l'applicazione dei fattori correttivi previsti all'art. 6, secondo la tabella allegata al presente statuto.

Il Consiglio di Amministrazione è tenuto ad elaborare l'aggiornamento della tabella per ogni variazione della cubatura edificata ed edificabile dei lotti o del Comprensorio nel suo insieme. Resta fermo l'obbligo di comunicare al Consorzio le eventuali variazioni, che avranno effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo al loro verificarsi.

Il Consorzio è legittimato ad agire in nome e per conto dei Consorziati, anche in sede contenziosa, sulle vertenze che abbiano ad oggetto questioni di interesse comune.

La delibera per agire o resistere in giudizio è adottata dal Consiglio e soggetta a ratifica della prima Assemblea.

Ai fini della rappresentanza nelle Assemblee e del pagamento delle quote consortili, gli amministratori, o in loro vece uno dei condomini di edifici a proprietà indivisa costituiti in condominio, devono trasmettere al Consiglio di Amministrazione del Consorzio copia autentica del Regolamento di Condomino con relativa tabella millesimale di proprietà aggiornata, ed elenco dei proprietari con relativi indirizzi. In difetto di tale adempimento i proprietari delle singole unità non potranno esprimere il loro voto in sede assembleare fino a quando il Consiglio di Amministrazione del Consorzio non avrà acquisito a spese dei Condomini inadempienti le suddette Tabelle millesimali della proprietà.

Articolo 6

Ciascun Consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese generali del Consorzio, nonché alle spese per i compiti e servizi di cui al precedente art. 2.

Tutte le spese consortili sono ripartite in base alle quote millesimali individuate nelle tabelle allegate al presente Statuto; rimangono escluse le spese sostenute per servizi erogati a consumo.

Per gli edifici a proprietà indivisa costituiti in Condominio, le spese di contribuzione dovute da ciascun Consorziato - Condomino, saranno ripartite in base alle tabelle millesimali i cui all'articolo 5, ultimo comma.

Ai fini della individuazione ed attribuzione della caratura millesimale spettante ad ogni singolo

consorziato, alle cubature realizzate o realizzabili sulla proprietà fondiaria di ciascuno verranno applicati gli indici correttivi qui di seguito indicati:

primo fattore correttivo in funzione della destinazione

- a) Edifici unifamiliari 1,40
- b) Edifici plurifamiliari (fino a 4 unità) 1,20
- c) Edifici in condominio 1,10
- d) Edifici commerciali 1,50

secondo fattore correttivo temporaneo in funzione dello stato dei suoli

- a) Terreni edificati 1,00
- b) Terreni ineditati senza permesso di costruire 0,05
- c) Terreni ineditati con permesso di costruire 0,50

Per le modifiche statutarie non si applicano i secondi fattori correttivi di cui sopra.

Le spese per l'erogazione dell'acqua e di tutti i servizi a contatori saranno ripartite tra i diversi utenti, ivi inclusi i proprietari di edifici commerciali e di uso pubblico, sulla base dei rispettivi consumi rilevati dai singoli contatori.

Articolo 7

I Consorziati sono tenuti a versare entro 20 giorni dalla richiesta del Consiglio di Amministrazione gli anticipi per la copertura delle spese di esercizio, salvo conguaglio dopo l'approvazione, da parte della Assemblea, del rendiconto di gestione secondo quanto stabilito al successivo art. 23.

In caso di urgenza Il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare all'unanimità dei componenti una spesa straordinaria con delibera soggetta a ratifica da parte della prima Assemblea.

A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme suddette, saranno dovuti dal Consorzio inadempiente gli interessi di mora in ragione del tasso di interesse legale corrente maggiorato di 5 punti con un minimo del 3% sulla somma dovuta.

Titolo III

Obblighi di comportamento

Articolo 8

I Consorziati dovranno provvedere alla costante manutenzione della loro proprietà a comportarsi in modo da non arrecare danno alle opere o disturbo ai singoli .

In particolare è fatto divieto:

- a) di ingombrare anche temporaneamente, con materiali od altro impedimento, le zone di transito sia pedonale che carraio, fatta eccezione per tutti i lavori di completamento previsti dalla Convenzione di Lottizzazione aggiornata ; il Consiglio di Amministrazione potrà sottoporre il transito e la sosta degli autoveicoli a speciali limitazioni od anche vietarla in determinate zone delle singole strade, facendo salvi, in ogni caso tutti i lavori di completamento previsti dalla Convenzione di Lottizzazione aggiornata;
- b) di gettare sulle vie immondizie e rifiuti di qualsiasi genere;
- c) di innaffiare il prato o il giardino con acqua potabile .

E' fatto obbligo a ciascun Consorzio:

- a) di osservare scrupolosamente per la parte che possa riguardarlo, tutte le prescrizioni contenute nella convenzione stipulata tra il Comune di Cervara di Roma e la Soc. Espineta

- p.A., oggi Campaegli srl, e suoi successivi aggiornamenti. Comunque di non attuare comportamenti che possano contrastare o rendere difficoltosa la salvaguardia degli interessi tutelati dalla detta convenzione;
- b) di denunciare immediatamente al Consorzio i danni da lui arrecati alle opere consortili che egli sarà tenuto a riparare a propria cura e spese; in caso non vi provveda, alla riparazione provvederà il Consorzio a spese del Consorziato responsabile;
 - c) di segnalare all'Amministrazione eventuali difetti, danni, guasti rilevati nelle opere e nei servizi del Consorzio;
 - d) di munirsi, nel caso di modifica esterna a costruzione già realizzata (compresa la tinteggiatura), della previa autorizzazione del Comitato Tecnico che potrà negarlo per motivi di salvaguardia paesaggistica e di uniformità estetica del comprensorio;
 - e) di ultimare i lavori autorizzati nel termine fissato dal Comitato Tecnico nell'autorizzazione o in atto successivo e di rimuovere nello stesso termine dal lotto tutti i materiali di costruzione, i macchinari e gli attrezzi, salva la facoltà del Consorzio, di operare direttamente le rimozioni suddette a spese del Consorziato inadempiente;
 - f) di eseguire le riparazioni alle cose di sua proprietà, la cui omissione possa alterare il decoro architettonico del comprensorio o di parte di esso;
 - g) di consentire che sul terreno o negli edifici di sua proprietà si proceda alla esecuzione dei lavori relativi ad impianti di uso comune, alla loro riparazione e alla loro modifica;
 - h) a comunicare al Consorzio qualsiasi variazione della cubatura realizzata o realizzabile sull'immobile di sua proprietà.

Le norme di cui alle precedenti lettere d) ed e) non si applicano ai lavori e agli interventi di nuova edificazione e di completamento previsti in base alla Convenzione di Lottizzazione aggiornata.

Per tutte le infrazioni agli obblighi e ai divieti formulati o comunque enunciati nel presente Statuto il Consorziato dovrà corrispondere, oltre al risarcimento del danno una penale pari alla quota media di contribuzione ordinaria annua.

Titolo IV

Assemblea dei Consorziati

Articolo 9

L'Assemblea, regolarmente costituita, rappresenta la universalità dei Consorziati e le sue deliberazioni; prese in conformità del presente Statuto, vincolano tutti i Consorziati, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

Articolo 10

L'Assemblea, viene convocata dal Presidente in via ordinaria una volta all'anno entro il 30 aprile per l'esame del rendiconto dell'esercizio precedente e del preventivo per l'esercizio successivo.

E' convocata inoltre, ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta da tanti Consorziati che rappresentino almeno un decimo dei voti di cui dispone la universalità dei Consorziati.

Articolo 11

L'avviso di convocazione deve contenere, oltre all'ordine del giorno, il luogo, il giorno e l'ora della riunione, tanto in prima che in seconda convocazione e deve essere inviato con lettera raccomandata da spedirsi al domicilio dichiarato di ciascun Consorziato, almeno 10 giorni prima della data fissata per la riunione.

Tutti i singoli avvisi di convocazione possono essere sostituiti da un unico avviso collettivo,

firmato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e dal Segretario, che dovrà restare affisso all'esterno della sede del Consorzio, per un periodo non inferiore a sessanta giorni. Ogni Consorziato può delegare il coniuge, un figlio maggiorenne o altro Consorziato per rappresentarlo nell'Assemblea con semplice delega scritta, ovvero un terzo estraneo al Consorzio previa procura speciale autenticata per atto notarile. Ciascun delegato potrà cumulare fino ad un massimo di cinque deleghe.

Articolo 12

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza, dal Vice Presidente; in mancanza dell'uno e dell'altro il Presidente è eletto dall'Assemblea.

Il Presidente nominerà un Segretario e, in quanto opportuno, due Scrutatori fra i Consorziati.

Articolo 13

Ogni deliberazione deve risultare da apposito libro verbale ed ogni verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

Articolo 14

Ciascun Consorziato esprime un voto del valore corrispondente alla propria quota millesimale sulla base della tabella allegata al presente Statuto e successivi aggiornamenti.

Il Consorziato che abbia cumulato più di una quota arretrata insoluta viene temporaneamente sospeso dall'esercizio del diritto di voto.

Il Presidente ha facoltà di fare accedere all'Assemblea con diritto di intervento, ma senza diritto di voto, esperti o contro interessati agli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Articolo 15

L'Assemblea è validamente costituita in prima convocazione quando siano presenti tanti Consorziati che rappresentino la maggioranza dei millesimi.

Le deliberazioni sono adottate a maggioranza di voti. In mancanza del numero legale l'Assemblea resta indetta in seconda convocazione per il giorno seguente nello stesso luogo ed ora, salvo che sia diversamente disposto nell'avviso di convocazione. Essa è validamente costituita, qualunque sia il numero dei voti di spettanza degli intervenuti.

Le decisioni sono adottate a maggioranza dei voti espressi.

Per le deliberazioni concernenti modifiche dello Statuto è necessario anche in seconda convocazione che siano presenti o rappresentati i due quinti dei millesimi e le deliberazioni saranno adottate con la maggioranza qualificata dei due terzi dei voti espressi.

Titolo V

Consiglio di Amministrazione Comitato Tecnico

Articolo 16

L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea. Esso è composto di cinque membri, che possono anche non avere la qualità di Consorziati.

Gli Amministratori durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente ed un Vice Presidente. L'Assemblea determina l'importo dei compensi agli Amministratori.

Le eventuali spese legali necessarie per la difesa in giudizio dei componenti il Consiglio di Amministrazione in relazione a procedimenti penali riguardanti fatti inerenti lo svolgimento delle funzioni, verranno rimborsate dal Consorzio su presentazione di parcella provvista del parere di congruità del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e a condizione che il procedimento penale si sia concluso con il proscioglimento dell'imputato ovvero con un provvedimento di archiviazione dell'indagine.

Articolo 17

Se per dimissioni o per altra causa il Consiglio di Amministrazione perde due dei componenti, esso continua ad esercitare collegialmente il proprio mandato fino alla scadenza dello stesso. I membri mancanti potranno essere reintegrati mediante cooptazione da parte dei membri in carica, tra persone esperte in amministrazione. Il Consiglio decade se per dimissioni o impedimento vengono a mancare contemporaneamente più di due membri.

Articolo 18

La firma e la rappresentanza legale del Consorzio, anche in giudizio, spettano al Presidente ed in caso di sua assenza o impedimento al Vice Presidente.

Articolo 19

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente di sua iniziativa ed a richiesta della maggioranza dei Consiglieri in carica. Il Consiglio si riunisce presso la sede sociale o dove sia stabilito dal Presidente.

Le riunioni sono validamente costituite se sono presenti al metà più uno dei Consiglieri in carica.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; a parità è determinante il voto di chi presiede.

Il Presidente provvede a dare esecuzione ai deliberati del Consiglio e dell'Assemblea.

Articolo 20

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria del Consorzio.

Il Consiglio, per l'esecuzione dei deliberati assembleari, ha la facoltà di concludere contratti di appalto, stipulare convenzioni con pubbliche amministrazioni o private ed in genere di compiere tutte le attività giuridiche o finanziarie che siano utili al raggiungimento degli scopi consortili.

Il Consiglio deve preparare il rendiconto annuale e stabilire il preventivo delle spese e dei contributi a carico dei Consorziati per l'esercizio successivo da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea. Tali rendiconto e preventivo ecc. devono essere tenuti a disposizione dei Consorziati negli uffici amministrativi del Consorzio per quindici giorni precedenti la riunione dell'Assemblea.

Il Consiglio può far redigere preventivi e concludere contratti di appalto e stipulare convenzioni con pubbliche amministrazioni o con privati per l'espletamento dei fini statutari purché il loro importo non superi il 10% del bilancio preventivo di imputazione di spesa.

Il Consiglio deve curare la regolare tenuta dei libri della contabilità e di tutti i documenti riguardanti il Consorzio.

Il Consiglio può delegare parte delle proprie attribuzioni ad uno o più dei suoi membri determinando la durata ed i limiti della delega e l'eventuale compenso speciale.

Articolo 21

Il Consiglio nomina un Comitato Tecnico di 5 membri, scelti tra giuristi e professionisti esperti in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale .

Il Comitato svolge i compiti di controllo, vigilanza e autorizzazione in relazione agli obblighi imposti ai consorziati ai sensi delle d) ed e) del precedente articolo 8.

Se il Comitato non provvede sulla richiesta di autorizzazione entro trenta giorni dalla presentazione della stessa, l'autorizzazione si intende concessa.

Il Consiglio di Amministrazione potrà approvare apposito Regolamento disciplinante il funzionamento del Comitato Tecnico.

Titolo VI

Collegio Sindacale

Articolo 22

L'Assemblea Ordinaria dei Consorziati elegge tra i cultori di discipline giuridiche ed economiche che abbiano gli stessi requisiti soggettivi per l'eleggibilità al Consiglio di Amministrazione, un Collegio Sindacale composto da tre membri effettivi e da due membri supplenti che durano in carica tre anni.

Il Collegio nomina al suo interno il Presidente cui spetta la convocazione del Collegio stesso e la direzione delle sue attività.

Il Collegio ha funzione sindacale ed esamina gli atti amministrativi e contabili del Consorzio, verifica semestralmente le situazioni di cassa, esamina il rendiconto della gestione annuale e riferisce all'Assemblea Ordinaria con propria relazione scritta.

Il Collegio Sindacale può svolgere funzioni arbitrali nel solo caso in cui sorgano delle controversie tra il singolo o gruppi di consorziati ed il Consorzio stesso in merito alla corretta interpretazione di norme statutarie od in merito alla distribuzione degli oneri in base alle tabelle millesimali. In questo caso il Collegio giudica secondo equità con arbitrato rituale. Qualora il Collegio non emetta il lodo arbitrale entro quarantacinque giorni dal momento del deferimento della controversia, la parte che ha sollevato la controversia stessa può adire il giudice ordinario.

Ogni riunione, deliberazione o atto del Collegio deve risultare da specifico verbale trascritto in apposito registro dei verbali del Collegio Sindacale. Ogni verbale deve essere sottoscritto da tutti gli intervenuti e deve pubblicizzarsi mediante affissione negli spazi all'uopo designati all'interno del comprensorio del Consorzio.

Se l'Assemblea non determina l'entità e le modalità di corresponsione dei compensi per i componenti del Collegio Sindacale, si applicheranno le norme relative ai compensi per l'attività arbitrale.

Titolo VII

Rendiconto e preventivo annuale

Articolo 23

Gli esercizi consortili si chiudono al 31 dicembre di ciascun anno.

Alla fine di ogni esercizio, Il Consorzio procede alla redazione del rendiconto della gestione annuale ed alla formazione del preventivo per l'esercizio successivo e li sottopone all'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati.

Il rendiconto ed il preventivo sono accompagnati:

- a) dall'inventario delle opere in consegna al Consorzio con indicazione delle opere assunte in consegna durante l'esercizio e del loro stato manutentivo;
- b) da una relazione del Consiglio illustrante le voci di spesa e le opere di cui è prevista la consegna nel successivo esercizio.

Nelle more di approvazione del bilancio preventivo annuale, possono essere chiesti ai consorziati acconti nella misura massima del 50% del preventivo dell'anno precedente.

Titolo VIII

Scioglimento e liquidazione del Consorzio

Articolo 24

Addivenendo allo scioglimento del Consorzio l'Assemblea straordinaria potrà decidere di continuare l'attività consortile sotto una diversa forma giuridica di gestione. L'Assemblea straordinaria stabilisce i criteri per la ripartizione tra i Consorziati dell'eventuale avanzo di gestione ed ogni altra modalità per la liquidazione del Consorzio, nominando altresì uno o più liquidatori, di cui fissa i poteri e la retribuzione.

Titolo IX

Norme transitorie e finali

Articolo 25

Le norme del presente Statuto riguardanti le carature millesimali attribuite a ciascun consorziato, i criteri di calcolo delle stesse e la perimetrazione definitiva del comprensorio della lottizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano d'Assetto del Parco dei Monti Simbruini, avranno effetto dal momento della piena operatività dell'Atto di aggiornamento della Convenzione di lottizzazione tra il Comune di Cervara di Roma e la società Campaegli a r.l.

Finché non sarà portata a termine la vendita di tutti i lotti la Soc. Campaegli s.r.l. avrà diritto di eseguire varianti agli immobili ed agli impianti di cui sia proprietaria, di dare agli stessi diversa destinazione o di regolarne diversamente l'uso, in conformità alle previsioni della Convenzione di lottizzazione.

I consorziati, comproprietari di edifici a proprietà indivisa esistenti alla data di approvazione del presente statuto devono ottemperare a quanto previsto dall'ultimo comma dell'articolo 5 entro il 31 marzo 2007. Le tabelle millesimali di proprietà riferite a ciascun Condominio, attualmente in possesso del Consorzio, saranno ritenute valide solo per l'anno 2006.

Articolo 26

Il presente Statuto entra in vigore il 01 gennaio 2007.
