

CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA DEL 16 FEBBRAIO 2014

Il giorno sedici del mese di febbraio dell'anno duemilaquattordici alle ore 10.50 si è riunita, in seconda convocazione, l'assemblea straordinaria dei consorziati del Consorzio Poggio del Sole, presso il Cinema Palma in Trevignano Romano per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Approvazione bilancio consuntivo 2013 e relativo piano di riparto;
2. Approvazione bilancio preventivo 2014 e relativo piano di riparto;
3. Informazioni e delibera sulla nuova convenzione per la fornitura di Gas GPL;
4. Adeguamento dell'articolo 25 dello statuto (Controversie) all'attuale normativa;
5. Informazioni e delibera sull'adozione di modifiche alle lampade dell'impianto di illuminazione delle aree comuni;
6. Proposta e delibera per l'adozione di servizi di sorveglianza per la sicurezza;
7. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza il Presidente Sig. Alfredo Gregori, viene nominato segretario l'Avv.to Bruno D'Ambrosio.

Il Presidente dell'assemblea constatata la regolare convocazione dell'assemblea e la presenza di n. 39 consorziati su un totale di 57, per complessivi millesimi 714,766, dichiara validamente costituita l'adunanza ed idonea a discutere e deliberare sui tutti i punti all'O.d.G..

Punto 1 (Approvazione bilancio consuntivo 2013 e relativo piano di riparto).

Il Presidente espone il bilancio consuntivo 2013 la cui spesa totale ammonta ad € 70.231,81 così ripartita: € 29.676,39 per costi di proprietà, € 7.911,12 per costi comuni, € 12.242,59 per costi inerenti l'erogazione dell'acqua irrigua, € 20.387,76 per costi inerenti l'erogazione dell'acqua potabile, € 13,95 per costi individuali consorziati.

Il disavanzo sul preventivo 2013 è stato di € 9.962,40. Disavanzo dovuto perlopiù all'incidenza, di circa € 10.000, dell'investimento effettuato per l'abbattimento degli inquinanti nell'acqua potabile. Il disavanzo è stato finanziato con il fondo di riserva.

Il debito verso i fornitori ammonta ad € 4.539,90. Debito che si è reso necessario per bilanciare un credito di € 4.318,38, dovuto a quote consortili non ancora riscosse.

Il consorziato Roberto Rossi ritiene che il servizio di giardinaggio e pulizia spazi comuni lasci a desiderare, soprattutto nella pulizia dei pozzetti in prossimità della sua abitazione. La Signora Daria Vagaggini non ritiene che la ditta Marius Vlad pulisca correttamente il canalone. Altri consorziati ritengono non adeguato al servizio offerto il recente aumento di € 100/mese concesso alla ditta Vlad. Il Presidente interviene spiegando che l'aumento di € 100/mese, con decorrenza luglio 2013, si è reso necessario poiché correttamente motivato dalla ditta Marius Vlad con l'impossibilità di poter gestire i costi. Viene fatto anche presente che, nel mese di giugno scorso, la ricerca di altre ditte non ha dato esiti più favorevoli. A tal proposito, il Presidente



CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

2

invierà a tutti i Consorziati una copia del capitolato affinché si possano acquisire nuove offerte per tale servizio.

Alle ore 11,00 viene registrata la presenza della Sig.ra Saltari.

Il Sig. Roberto Rossi interviene chiedendo spiegazioni sullo stato patrimoniale a fine 2013 che, a parer suo, eccede il limite di € 15.000 stabilito da una precedente assemblea.

Il Presidente illustra il contenuto del documento "stato patrimoniale" affermando che si compone di due sezioni separate: elenco della Attività ed elenco delle Passività.

Per Attività si intendono le giacenze in cassa contanti, quelle sul CC bancario e l'ammontare dei crediti che il Consorzio vanta nei confronti dei Consorziati (definito: saldo contabile).

Per Passività si intendono i debiti che il Consorzio ha nei confronti dei fornitori per acquisti non ancora pagati e debiti nei confronti dei Consorziati come i depositi (fondo di riserva, fondo eccedenza idrica, fondo interessi di mora).

Il totale delle Attività non è da intendersi come il patrimonio del Consorzio poiché finalizzato contabilmente a bilanciare il totale delle Passività, ovvero: per pagare i debiti verso i fornitori e restituire l'importo dei fondi.

Solo il totale dei Fondi può essere inteso come patrimonio del consorzio da mantenere al di sotto di € 15.000, ma fino alla sua restituzione ai consorziati e se bilanciato (coperto) dai versamenti delle rate consortili previste.

Altra cosa è la disponibilità finanziaria che è venuta a mancare a fine 2013 per effetto del mancato versamento delle rate a carico di alcuni Consorziati.

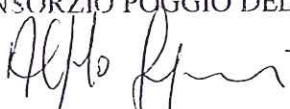
Nello stato patrimoniale si evidenzia che tale disponibilità a fine 2013 era di soli € 1.722,81 in banca + € 42,34 in contanti e quindi insufficiente per onorare gli impegni presi con alcuni fornitori (debito fornitori di € 4.539,90) e per coprire la spesa di Energia Elettrica, Manutenzione giardini, ed altro ancora, prevista fino al 28 febbraio 2014, data in cui si spera entreranno in cassa tutti i versamenti della prima rata 2014. Da qui la richiesta fatta ad alcuni Consorziati di versare con notevole anticipo le rate per il 2014.

L'assemblea approva a maggioranza il bilancio consuntivo 2013 ed il relativo piano di riparto, con il solo voto contrario del Sig. Roberto Rossi.

Punto 2 (Approvazione bilancio preventivo 2014 e relativo piano di riparto).

Il Presidente illustra il bilancio preventivo 2014 il cui totale ammonta ad € 54.368,28 così ripartito: € 21.224,11 per costi di proprietà, € 8.040 per costi comuni, € 11.504,17 per costi di erogazione acqua irrigua, € 13.600,00 per costi di erogazione acqua potabile.

Il Presidente coadiuvato dal Sig. Corrado Baggioni illustra le caratteristiche di alcune lampade al LED di ultima generazione, lampade che si prevede di sperimentare su alcuni lampioni del Consorzio. L'installazione su tutti e 33 i lampioni di colore nero porterebbe un risparmio sulla spesa energetica di circa € 1.500/anno; inoltre si ipotizza un notevole risparmio sulla manutenzione poiché trattasi di lampade con una maggiore durata.



CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

3

Nella esposizione di bilancio preventivo il Presidente fa notare che la voce di costo "lampade LED Aree Comuni", pari ad € 2.500,00, è stata inserita affinché, una volta terminata positivamente la sperimentazione, si possa procedere, in breve tempo, all'acquisto e all'istallazione di tutte le lampade.

L'assemblea si esprime favorevolmente per l'istallazione di tre lampade LED e per un periodo di sperimentazione di circa sei mesi.

Il Presidente illustra nel dettaglio le spese previste per la gestione del sistema di erogazione dell'acqua potabile la cui spesa ammonta ad € 13.600. Nell'esposizione dichiara che la spesa di € 3.600 è stata prevista per sostituire due sistemi "Ydrowar", sistemi che regolano la velocità di spinta dell'acqua verso le abitazioni danneggiati in seguito alla interruzione e riattivazione, del servizio elettrico ENEL, avvenuti il 19-12-2013.

Il Presidente ha attivato presso l'ENEL Servizio Elettrico una procedura di rimborso del danno.

L'assemblea approva all'unanimità il bilancio preventivo 2014 ed il relativo piano di riparto.

Punto 3 (Informazioni e delibera sulla nuova convenzione per la fornitura di Gas GPL).

Il Presidente illustra per sommi capi gli eventi che hanno portato l'aggiudicazione della fornitura di GPL, per il prossimo biennio, alla Totalgaz Italia srl, e commenta il contenuto di alcuni articoli dell'offerta di gara TotalGaz e della bozza di convenzione da sottoscrivere con quest'ultima.

Il Sig. Stefano Dolci suggerisce al Consiglio una rivisitazione dell'art. 1.3 e art. 2.1 affinché si possa permettere la posa in opera di una eventuale rete parallela per la metanizzazione (Gas Metano) e per affermare che la Concessionaria non può vantare un'esclusività più estesa di quella concessa per la fornitura del solo GPL, poiché l'investimento effettuato è stato ampiamente ammortizzato. Il Sig. Dolci richiede, anche, di far rettificare all'art. 7.4 "Variazione annuale" in "Quota fissa" come riportato nell'offerta per la voce "Nolo, pass.dep, stoch, marg, trasp, varie", di far inserire all'art. 4.1 la frase "La Concessionaria si impegna a mantenere a proprie spese i"; infine, di far eliminare dal documento di convenzione l'art. 3.4 riguardante il diritto di preferenza.

Alle richieste del Sig. Dolci si associano altri Consorziati e concordano tutti che la convenzione con Totalgaz dovrà essere sottoscritta nei termini dell'offerta presentata da TotalGaz il 15 gennaio 2014.

Il Presidente ritiene necessario sottoporre il contenuto della nuova convenzione al parere di un legale in seno al CdA alla luce di quanto riportato nella precedente convenzione sul diritto di preferenza e di quanto riportato nell'offerta del 15 gennaio 2013.

Viene presentata una mozione d'ordine che prevede di non sottoscrivere la nuova convenzione qualora la TotalGaz insista nell'inserire il diritto di preferenza per il biennio successivo alla scadenza (art. 3.4) ed il legale lo ritenga non necessario ai fini del rispetto degli accordi contenuti nei documenti del passato e del presente.

CONSORZIO POGGIO DEL SOLE

4

Esprimono voto favorevole alla mozione i Sig.ri: Azzaretto, Caldarone, Carosi, Dolci, Goring, Panatta, Perfetti, Rossi Roberto, Schietroma, Vagaggini, Boccanelli, Caputo, Marchesani, Paolucci, Rossi Paolo, Torre.

Tutti gli altri consorziati si dichiarano Astenuti.

Su proposta di alcuni consorziati viene nominata una commissione composta dai Sig.ri Antonio Cialli, Stefano Dolci e Roberto Rossi con l'incarico di richiedere ed ottenere una o più offerte per i lavori di allaccio delle singole abitazioni alla rete del metano posta nelle vicinanze del Consorzio.

Punto 4 (Adeguamento dell'articolo 25 dello statuto (Controversie) all'attuale normativa).

L'avv. Bruno D'Ambrosio, ricorda ai Consorziati che nello statuto viene richiesto, in caso di controversie, l'intervento preliminare alla procedura di arbitrato. Espone all'assemblea la possibilità di utilizzare la procedura di conciliazione/mediazione attualmente regolamentata da una precisa normativa che la rende celere ed economica rispetto l'arbitrato.

Pertanto propone di inserire nella parte finale dell'art. 25 la seguente indicazione: "Ogni controversia che potesse sorgere fra i consorziati, ivi compreso il recupero del credito nei confronti dei consorziati morosi, dovrà essere devoluta preliminarmente alla procedura di conciliazione /mediazione prevista dalla legge." Con tale inserimento viene meno conseguentemente il successivo art. 26 dello statuto (Arbitrato), che regola la procedura dell'arbitrato.

L'Assemblea approva all'unanimità.

L'assemblea approva la modifica dello statuto all'unanimità.

Punto 6 (Proposta e delibera per l'adozione di servizi di sorveglianza per la sicurezza).

Il Presidente dichiara che non sono pervenuti elementi di discussione.

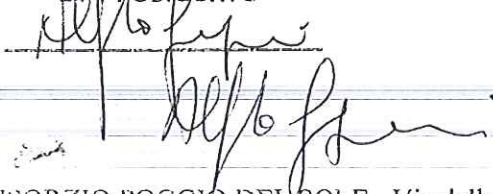
Punto 7 (Varie ed eventuali).

Il Sig. Roberto Rossi, facendo rilevare che alcuni mezzi percorrono le strade consortili a velocità troppo elevata, richiede la posa in opera di un dosso in prossimità di una curva dopo il n.c. 7; richiede, inoltre, la pubblicazione periodica delle analisi di laboratorio sul sito del consorzio e un maggior dialogo con il Cda.

La Sig.ra Vagaggini segnala di aver rilevato, nei locali del sottosuolo, livelli di Radon preoccupanti, anche se nei limiti della sicurezza. Raccomanda a tutti i Consorziati di arieggiare frequentemente i locali dei piani bassi. Richiede, anche, attivare una mailing list.

Alle ore 14,30 non essendoci altri argomenti da discutere e deliberare il Presidente dichiara conclusa l'assemblea.

Il Presidente



Il Segretario



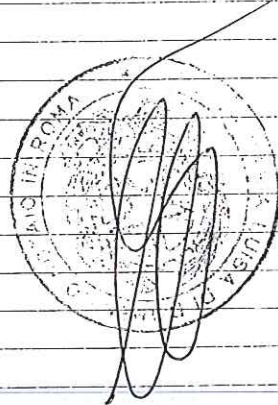
Esercizio 2014 Gestione Ordinaria

PRESENZE ASSEMBLEA ORD. 16-02-2014

1. Approvazione bilancio consuntivo 2013 e relativo piano di riparto;
2. Approvazione bilancio preventivo 2014 e relativo piano di riparto;
3. Informazioni e delibera sulla nuova convenzione per la fornitura di Gas GPL;
4. Adeguamento dell'articolo 25 dello statuto (Controversie) all'attuale normativa;
5. Informazioni e delibera sull'adozione di modifiche alle lampade dell'impianto di illuminazione delle aree comuni;
6. Proposta e delibera per l'adozione di servizi di sorveglianza per la sicurezza;
7. Varie ed eventuali.

PROPRIETARIO	PRES.	MILLES.	DELEGATO
ALEO ROSA MARIA	NO	17,534	
AZZARETTO G. - CICONI M.	SI	16,933	
BAGGIONI ROBERTO	SI	27,970	
BARBARO MARCO	SI	11,832	
BELLANTI S.-CANIGGIA F.	NO	32,631	
BOCCANELLI - DI BARI	SI	18,158	
CALABRO' MARIA	NO	12,068	
CALDARONE SANDRO	SI	10,665	
CAPUTO MONICA	SI	26,451	
CAROSI ENRICO	SI	23,899	
CESARI PAOLA-BARONE ADOLFO	SI	11,515	
COCCHI MASSIMO	SI	13,728	
D'AMBROSIO BRUNO	SI	31,009	
DAMIANI MASSIMO	SI	16,782	
DE VINCENZI STEFANO	SI	27,948	
DI TROCCHIO DONATELLA	NO	17,093	
DOLCI STEFANO	SI	18,680	
DOMINICI R.-INCECCHI L.	SI	17,986	
FORTUNATI G.-ANTONINI R.	NO	12,375	
GIARDI VITTORIA	NO	17,593	
GORING ANGELIKA	SI	10,774	
GREGORI ALFREDO	SI	27,826	
GREGORI MANUELE	SI	10,854	
GUNNELSON B.-DAMIANI F.	SI	18,175	
INFELISI RICCARDO	SI	23,127	
LAZZARI C.-MINERVINO G.	SI	15,842	
MAILETTI STEFANO	SI	17,848	
MARCHESANI CARLO	SI	10,805	
MARINCOLA CATTANEO F.	SI	17,013	
MENEGALI GIANFRANCO	NO	11,793	
MONTI CARLO	SI	11,083	
MORTELLI ILIANA BUCHETTI	NO	12,014	
PANATTA BARBARA	SI	17,004	
PAOLUCCI C.- PAOLUCCI J.	SI	17,436	
PERFETTI LIDIA	SI	28,079	
PERRONE CARLO	NO	12,653	
PRIORINI PIERO	SI	19,836	
RINALDI MAURO	NO	18,333	
ROMANI-CRANE	SI	27,890	
ROSATA DONATELLA	NO	16,058	
ROSSI PAOLO - GIARDA	SI	13,175	
ROSSI ROBERTO-DL CARLO P.	SI	13,691	

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Esercizio 2014 Gestione Ordinaria

SALTARI - LOFFREDI	SI	11,995	
SAMPAOLO MARCO	NO	12,068	
SANTONI ELEONORA	SI	23,493	
SCATENA - BARTOLI	SI	27,300	
SCHIETROMA DANIELA	SI	18,224	
SFORZINI PAOLO	SI	19,044	
SPELLMAN OLGA	NO	12,776	
SPINA SILVANO-CERCACI P.	NO	17,614	
SPINACI L.-CARCASSI M.	NO	13,565	
TETTONI M.-CAPUANO C.	SI	12,054	
TORRE CONCETTA	SI	11,683	
TROIANI MAURIZIO	NO	22,848	
VAGAGGINI D.-STOCH F.	SI	16,959	
VALENTINI Patrizia (2/3) - PIETRUCCHI Luisa (1/3)	NO	14,173	
VANNOLI GIOVANNI	NO	12,045	
Persone presenti: 39/57 = 68,42110%			
Millesimi presenti: 714,766/1000 = 71,47000%			

Negazione del diritto di preferenza art. 3.4 della nuova convenzione.

Delibera N.1

Millesimi minimi di Approvazione: 1/3

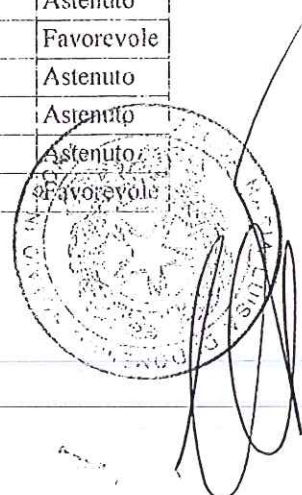
Presenze minime di Approvazione: /

Millesimi Favorevoli: 272,616/714,766 = 38,14000%

Votanti Favorevoli: 16/39 = 41,02560%

DELIBERA APPROVATA

NOME VOTANTE	VOTO	NOME VOTANTE	VOTO
AZZARETTO G. - CICCONI M.	Favorevole	BAGGIONI ROBERTO	Astenuto
BARBARO MARCO	Astenuto	BOCCANELLI - DI BARI	Favorevole
CALDARONE SANDRO	Favorevole	CAPUTO MONICA	Favorevole
CAROSI ENRICO	Favorevole	CESARI PAOLA-BARONE ADOLFO	Astenuto
COCCHI MASSIMO	Astenuto	D'AMBROSIO BRUNO	Astenuto
DAMIANI MASSIMO	Astenuto	DE VINCENZI STEFANO	Astenuto
DOLCI STEFANO	Favorevole	DOMINICI R.-INCECCHI I.	Astenuto
GORING ANGELIKA	Favorevole	GREGORI ALFREDO	Astenuto
GREGORI MANUELE	Astenuto	GUNNELSON B.-DAMIANI F.	Astenuto
INFELISI RICCARDO	Astenuto	LAZZARI C.-MINERVINO G.	Astenuto
MAILETTI STEFANO	Astenuto	MARCHESANI CARLO	Favorevole
MARINCOLA CATTANEO F.	Astenuto	MONTI CARLO	Astenuto
PANATTA BARBARA	Favorevole	PAOLUCCI C.- PAOLUCCI J.	Favorevole
PERFETTI LIDIA	Favorevole	PRIORINI PIERO	Astenuto
ROMANI-CRANE	Astenuto	ROSSI PAOLO - GIARDA	Favorevole
ROSSI ROBERTO-DI CARLO P.	Favorevole	SALTARI - LOFFREDI	Astenuto
SANTONI ELEONORA	Astenuto	SCATENA - BARTOLI	Astenuto
SCHIETROMA DANIELA	Favorevole	SFORZINI PAOLO	Astenuto
TETTONI M.-CAPUANO C.	Astenuto	TORRE CONCETTA	Favorevole
VAGAGGINI D.-STOCH F.	Favorevole		



Handwritten signature.

S T A T U T O

Art. 1) - Costituzione del Consorzio

Fra tutti i proprietari, a qualsiasi titolo, dei terreni e degli edifici facenti parte del comprensorio, sito nel territorio del Comune di Trevignano Romano e risultante dalla planimetria allegata all'atto costitutivo che precede e che insieme al presente Statuto forma parte integrante di esso, è costituito un Consorzio obbligatorio per la conservazione e manutenzione d'uso dei servizi comuni, la cui gestione è nell'interesse di tutti i partecipanti al Consorzio.

Art. 2) - Appartenenza al Consorzio

L'appartenenza al Consorzio è obbligatoria per tutti i futuri proprietari dei lotti della zona in oggetto.

Ciascun acquirente di terreno o di unità immobiliare, a qualsiasi titolo, per il solo fatto della stipula del rogito notarile di acquisto o della acquisizione a causa di successione, donazione o assegnazione a qualsiasi titolo, entra a farne parte ipso iure e senza bisogno di alcuna formalità.

Art. 3) - Oggetto del Consorzio

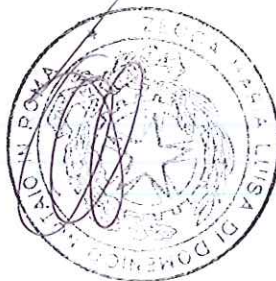
Il Consorzio, nei termini prescritti dalla Convenzione di Lottizzazione stipulata con il Comune di Trevignano Romano e citata nell'atto costitutivo che precede, deve provvedere alla gestione ed alla manutenzione dei servizi comuni, nonché delle strade e delle opere di urbanizzazione primaria, da devolvere gratuitamente al Comune stesso.

L'appartenenza al Consorzio implica l'obbligo solidale per tutti gli acquirenti di terreni e unità immobiliari, di procedere alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei pubblici servizi, nonché delle strade che servono i lotto indicati nella planimetria allegata all'atto costitutivo.

Resterà di competenza esclusiva della società "AGRO ROMANO S.R.L.", con sede in Roma, Vicolo Casale Lumbroso n.5, provvedere alla costruzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste per la devoluzione al Comune di Trevignano Romano.

Gli obblighi del presente articolo potranno venire meno, totalmente o parzialmente, allorché le strade ed i servizi pubblici od alcuno di essi, dovessero passare in proprietà o in gestione del Comune di Trevignano Romano.

Deft. R. Ricci



In tal caso il passaggio di proprietà a favore del Comune di Trevignano Romano avverrà a titolo gratuito.

Art. 4) - Durata

Il Consorzio avrà la durata fintanto che i servizi pubblici e le opere di urbanizzazione primaria o secondaria del comprensorio non saranno passati tutti in gestione al Comune di Trevignano Romano.

Art. 5) - Controllo della normativa edilizia

Al Consorzio compete il controllo sull'applicazione, in ogni singolo lotto, delle norme e prescrizioni imposte dai vigenti regolamenti edilizi della zona, nonché di quanto convenuto negli atti di compravendita ed all'osservanza di tutte le norme del presente statuto.

Art. 6) - Passaggi di proprietà

Qualora un partecipante al Consorzio dovesse procedere all'alienazione della sua proprietà, dovrà darne comunicazione all'Amministratore mediante lettera raccomandata A.R., indicando gli estremi dell'atto di compravendita e le generalità complete dell'acquirente.

Agli effetti del Consorzio avranno valore soltanto i trasferimenti definitivi risultanti da regolari atti notarili, restando pertanto esclusa la validità di compromessi o preliminari di vendita.

I nuovi proprietari dovranno comunicare entro dieci giorni dalla data di acquisto le loro complete generalità ed il loro domicilio, nonché gli estremi del titolo.

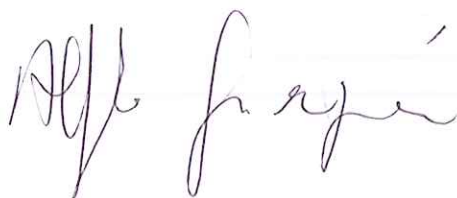
Art. 7) - Partecipazioni alle spese

Il contributo alle spese per la manutenzione e gestione degli impianti, delle strade e delle OO.UU. da devolvere gratuitamente al Comune di Trevignano Romano, nonché per la gestione e manutenzione di tutti gli altri servizi comuni, sarà a carico di tutti i consorziati, nessuno escluso, in proporzione ai millesimi di ogni singola abitazione, quali risultano dal Piano di Riparto Millesimale, che, previa lettura si allega sub. "D1".

Le spese per l'Amministrazione e quant'altro saranno deliberate dall'Assemblea, saranno ripartite sempre in proporzione ai millesimi di competenza di ogni singola abitazione.

Le spese per l'erogazione dell'acqua saranno ripartite in base ai consumi risultanti dai contatori.

Art. 8) - Obblighi dei consorziati



Ciascun consorziato, ha l'obbligo di:

- a) concorrere alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
- b) concorrere alle spese generali di amministrazione;
- c) provvedere al versamento dei contributi richiesti dal Consiglio di Amministrazione entro i termini prescritti dal presente Statuto.

Art. 9) - Determinazione del contributo alle spese

I contributi alle spese a carico dei consorziati saranno predisposti dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio sulla base del Preventivo di Spese approvato dall'assemblea ordinaria annuale.

I consorziati sono tenuti a versare, entro venti giorni dalla richiesta del Consiglio di Amministrazione, gli anticipi per la copertura delle spese di esercizio in base al Preventivo da esso redatto, salvo conguaglio, dopo l'approvazione da parte dell'assemblea, a fine gestione, del rendiconto consuntivo.

Il relativo eventuale saldo dovrà essere versato, nello stesso termine di venti giorni, dalla richiesta da parte dell'Organo Amministrativo.

A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme suddette, saranno dovuti dal consorziato inadempiente, gli interessi moratori nella stessa misura richiesta dalle banche sugli scoperti di c/c per la clientela ordinaria.

Art. 10) - Patrimonio

Il patrimonio del Consorzio sarà costituito dagli impianti e dai servizi comuni di qualsiasi genere, da esso costruito in via indivisibile e destinati a servire in termini collettivi tutti i consorziati.

Art. 11) - Sede legale

La sede legale del Consorzio è stabilita in Trevignano Romano in Via dello Sboccatore n. 3 o nel luogo che venisse deliberato dall'assemblea dei consorziati.

Art. 12) - Amministrazione del Consorzio

Il consorzio è amministrato da un Consiglio di Amministrazione, composto da un minimo di 3 ad un massimo di 7 membri, scelti anche al di fuori dei consorziati, che dura in carica tre anni e viene eletto dall'assemblea generale del consorzio con la maggioranza qualificata di cui appresso.

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE" around the top and "CONSORZIO" around the bottom, with a central emblem or logo. The signature appears to be "Delfo Ffuer".

Il Consiglio nomina al suo interno un Presidente, che ha la firma e la rappresentanza del Consiglio verso i terzi, Autorità giudiziaria ed Amministrativa di qualsiasi genere ed un Vice Presidente.

In caso di impedimento del Presidente il Vice Presidente lo sostituirà a tutti gli effetti.

Art. 13) - Compiti dell'Organo Amministrativo

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

E' compito dell'Organo Amministrativo provvedere a:

- a) - la gestione e manutenzione di tutte le aree di uso e godimento collettivo;
- b) - la gestione ordinaria e straordinaria di tutti i servizi di interesse collettivo del comprensorio appartenenti ai consorziati;
- c) - la vigilanza sull'applicazione, in ogni singola abitazione, delle norme e prescrizioni tecniche del Comune di Trevignano Romano;
- d) - sorvegliare l'andamento del Consorzio, convocare l'Assemblea per deliberare sui problemi di gestione e di competenza;
- e) - controllare e disciplinare l'uso dei servizi comuni, emanando i necessari regolamenti;
- f) - tutto il necessario per il buon funzionamento del Consorzio.

In particolare il Consiglio ha facoltà di concludere, nell'interesse del Consorzio per le opere di uso collettivo, contratti di appalto, di finanziamento, di mutuo, stipulare convenzione con pubbliche amministrazioni e privati.

Art. 14) - Convocazione del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente, di sua iniziativa o a richiesta dalla maggioranza dei consiglieri in carica.

Il Consiglio si riunisce presso la sede sociale o dove sia stato convocato dal Presidente, per deliberare sugli argomenti previsti dal predisposto ordine del giorno.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti.

A parità di voti è determinante il voto di chi presiede.

Art. 15) - Esercizio contabile

Coincide con l'anno solare, dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno. Il rendiconto sulla gestione viene predisposto dal Consiglio di Amministrazione, alla fine di ogni esercizio e presentato all'assem-



blea per l'approvazione entro i tre mesi successivi alla fine del periodo di competenza, unitamente al preventivo di spesa per l'esercizio successivo.

Il rendiconto ed il preventivo sono accompagnati da:

- a) - l'inventario delle opere di consegna al Consorzio;
- b) - la relazione del Consiglio di Amministrazione illustrate le voci di spesa e le opere di cui è prevista l'esecuzione nel successivo esercizio.

Art. 16) - Assemblea generale del Consorzio

L'assemblea rappresenta l'universalità dei consorziati e le sue deliberazioni, prese in conformità del presente Statuto, vincolano tutti i consorziati, anche se assenti o dissenzienti.

E' competenza dell'assemblea deliberare su:

- a) - nomina del Consiglio di Amministrazione ed eventuale retribuzione;
- b) - approvazione del preventivo di spesa;
- c) - approvazione del bilancio consuntivo;
- d) - opere di manutenzione straordinaria;
- e) - liquidazione del Consorzio al raggiungimento dell'oggetto consortile;
- f) - quant'altro necessario alla gestione del Consorzio.

Art. 17) - Convocazione dell'assemblea

L'assemblea viene convocata dall'Organo Amministrativo una volta l'anno, entro il 31 marzo, per l'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio precedente e per l'approvazione del preventivo di spesa per l'esercizio successivo.

L'assemblea di consorziati verrà convocata in via straordinaria ogni qualvolta il Consiglio di Amministrazione ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da tanti consorziati che rappresentino più dei due quinti dei voti di cui dispone la totalità dei consorziati stessi.

La convocazione sarà effettuata mediante lettera raccomandata, diretta a ciascuno consorziato, contenente l'indicazione del luogo della riunione e l'ordine del giorno delle materie da trattare.

Art. 18) - Deliberazioni dell'assemblea

L'assemblea dei consorziati sarà presieduta dal Presidente del Consi-



glio di Amministrazione. In sua assenza sarà sostituito dal Vice-Presidente.

Il Presidente dell'assemblea nomina un segretario, il quale può essere persona, diversa da un consorziato.

Ogni delibera dovrà risultare da apposito libro dei verbali, i verbali dovranno essere sottoscritti da chi ha presieduto l'assemblea e dal segretario.

Ogni consorziato, ha diritto al voto in rapporto alle carature di proprietà. Per deliberare validamente in prima convocazione sarà necessario l'intervento di un numero di consorziati che rappresentino almeno in tre quinti del numero totale dei voti e le deliberazioni dovranno essere prese a maggioranza dei voti rappresentanti l'universalità dei consorziati.

In seconda convocazione è sufficiente la presenza di almeno un terzo del numero totale dei voti e le deliberazioni saranno prese col voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea.

Art. 19) - Maggioranze qualificate

Le deliberazioni dell'assemblea sono prese con il voto favorevole di almeno due terzi dei consorziati, sia in prima che in seconda convocazione, quando riguardano:

- a) - le modifiche al presente statuto;
- b) - la nomina o revoca dell'Organo Amministrativo;
- c) - i lavori da effettuare;
- d) - tutte le deliberazioni di straordinaria amministrazione.

Art. 20) - Uso dei beni di interesse collettivo

Gli utenti dovranno far uso del loro diritto di transito sulle strade del Consorzio, sia pedonale che con veicoli, in maniera da non recare danno alle opere o disturbo ai singoli consorziati.

Il Consiglio di Amministrazione potrà vietare il transito di automezzi pesanti su determinate strade o imporre per essi percorrenze obbligate.

In particolare è fatto divieto di:

- a) - ingombrare, anche temporaneamente, con materiali o altri impedimenti, le zone di transito, sia pedonali che carraie.

E' consentita la normale sosta degli autoveicoli, ma il Consiglio di Amministrazione potrà sottoporla a speciali limitazioni o vietarla in



determinate zone delle singole strade;

- b) - gettare immondizie e rifiuti di qualsiasi genere o consentire agli animali di insozzare le strade consortili e le zone a verde;
- c) - far giocare i bambini/ragazzi nelle strade consortili e al di fuori delle aree appositamente destinate;
- d) - lasciare i cani liberi di circolare fuori dai recinti delle singole unità immobiliari.

E' fatto obbligo a ciascun consorziato di:

- e) - denunciare immediatamente all'Amministrazione del Consorzio i danni arrecati alle opere consortili;
- f) - segnalare all'Amministrazione eventuali difetti, danni, guasti rilevati nelle opere e nei servizi del Consorzio;
- g) - procedere con gli automezzi a velocità moderata evitando i segnali acustici se non in presenza di reale pericolo.

Art. 21) - Norme di civile convivenza

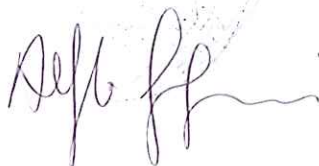
I residenti dovranno adottare delle norme comportamentali dirette a consentire una normale e civile convivenza ed assicurare il rispetto dell'ambiente e del decoro del Complesso.

Più precisamente è fatto divieto di:

- a) - stendere i panni dalle finestre e dai balconi e nel lotto stesso in modi visibile dalla strada;
- b) - aprire accessi alle proprietà o eseguire qualsiasi opera sui manufatti, senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione del Consorzio;
- c) - destinare la propria unità immobiliare ad uso diverso dall'abitazione o che sia contrario all'igiene e al decoro;
- d) - predisporre innovazioni che possano alterare la regolarità architettonica del complesso;
- e) - arrecare disturbo alla tranquillità dei consorziati con rumori, suoni e comportamenti molesti nei periodi destinati al riposo (dalle 14 alle 16 e dalle 23 alle 8);
- f) - usare mezzi meccanici per la pulizia e la manutenzione dei giardini e delle case, durante le ore destinate al riposo (dalle 14 alle 16 e dalle 23 alle 8) e nei giorni festivi.

Parimenti è fatto obbligo a ciascuno consorziato di:

- g) - impedire che gli animali domestici possano arrecare disturbo al-



la quietà degli altri consorziati durante le ore destinate al riposo;
h) - assicurare la cura e la pulizia dei giardini onde salvaguardare l'immagine ed il decoro del Complesso;
i) - impedire ai bambini e ragazzi di giocare fuori delle aree appositamente destinate.

Art. 22) - Violazioni degli obblighi dei consorziati

Per le violazioni ai divieti ed obblighi stabiliti dagli articoli 21 e 22, il Consiglio di Amministrazione, - senza alcun pregiudizio per le ulteriori azioni in sede giudiziaria per i casi di particolare gravità, - potrà stabilire un addebito di lire 100.000 (centomila) per ogni infrazione accertata e constatata formalmente al consorziato inadempiente, che andrà versata in un apposito Fondo Straordinario Consortile, il cui utilizzo sarà deliberato in sede assembleare.

Art. 23) - Scioglimento del Consorzio

Nel caso di scioglimento del Consorzio, deliberato dall'Assemblea dei Consorziati con la maggioranza di cui all'articolo 19, il Consiglio di Amministrazione stabilirà i criteri di ripartizione del fondo consortile e ogni altra modalità per la liquidazione del Consorzio, nominando altresì uno o più liquidatori di cui fisserà i poteri ed il compenso.

Art. 24) - Normativa generale

Per quanto non è stato espressamente regolato o derogato dal presente Statuto, verranno osservate le norme di Legge in materia di comunione e consorzi.

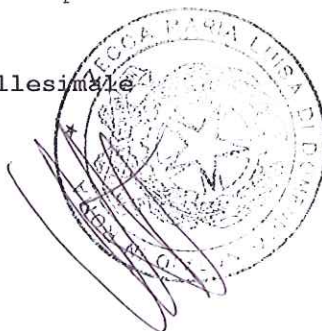
Art. 25) Controversie

Per ogni controversia che dovesse insorgere fra consorziati in materia di convivenza e/o applicazione del regolamento, dovrà essere richiesto il parere dell'assemblea dei consorziati.

Tale parere peraltro non potrà essere vincolante e pregiudicare il ricorso all'A.G. per le infrazioni esulanti dal contesto del presente Statuto.

Ogni controversia che potesse sorgere fra i consorziati, ivi compreso il recupero del credito nei confronti dei consorziati morosi, dovrà essere devoluta preliminarmente alla procedura di conciliazione/mediazione prevista dalla legge.

Art. 26) - Aggiornamento tabella millesimale



La tabella millesimale di proprietà, di cui all'allegato "D1" è stata predisposta in sede di costituzione del Consorzio sulla base delle prime ventisei abitazioni.

Dovrà pertanto essere necessariamente aggiornata, a cura del Consiglio di Amministrazione, alla fine di ciascun esercizio, in relazione alla costruzione e consegna ai proprietari, di nuove unità immobiliari comprese nell'area di lottizzazione, alle quali fa espresso riferimento il precedente articolo 2.

Alf. f. f.

Luigi Lupo

