

STATUTO

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.

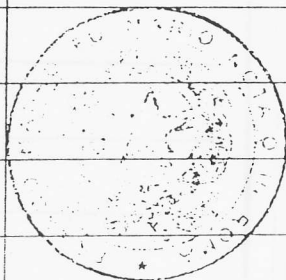
Art.2) - Appartenenza al Consorzio

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 devol-



vere 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 lotti 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.

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

per 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 al-

l'alienazione della sua proprietà, dovrà darne comunicazione

all'Amministrazione mediante lettera raccomandata A.R., indi-

cando gli estremi dell'atto di compravendita e le generalità

complete dell'acquirente.

Agli effetti del Consorzio avranno valore soltanto i trasfe-

rimenti definitivi risultanti da regolari atti notarili, re-

stando pertanto esclusa la validità di compromessi o prelimi-

nari di vendita.

I nuovi proprietari dovranno comunicare entro dieci giorni

dalla data di acquisto le loro complete generalità ed il lo-

ro 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 gratuita-

mente al Comune di Trevignano Romano, nonché per la gestione

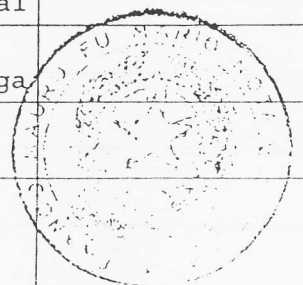
e manutenzione di tutti gli altri servizi comuni, sarà a ca-

rico 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 sarà deliberato dall'Assemblea, saranno ripartite sempre in proporzione al 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 stes-

ato so termine di venti giorni, dalla richiesta da parte dell'Or-
al gano Amministrativo.

A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme
ba- 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

or- 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
dal tutti i consorziati.

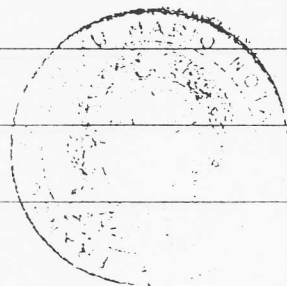
dal Art.11) - Sede legale

La sede legale del Consorzio è stabilita in Trevignano Romano
in Via Monterosi 88 o nel luogo che venisse deliberato dal-
re- l'Assemblea dei Consorziati.

la Art.12) - Amministrazione del Consorzio

na- Il Consorzio é amministrato da un Consiglio di Amministrazio-
ne, composto da un minimo di 3 ad un massimo di 7 membri,
la scelti anche al di fuori dei consorziati, che dura in carica
per tre anni e viene eletto dall'Assemblea generale del Consorzio
vo con la maggioranza qualificata di cui appresso.

da Il Consiglio nomina al suo interno un Presidente, che ha la
n- firma e la rappresentanza del Consiglio verso i terzi, Auto-
rità giudiziaria ed Amministrativa di qualsiasi genere ed un
s- 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 convenzioni 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'Assemblea per l'approvazione entro i tre mesi successivi alla fine del periodo di competenza, unitamente al

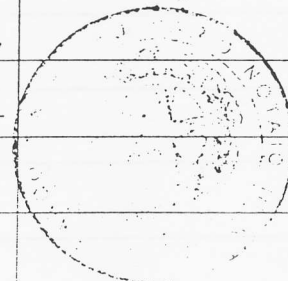
Preventivo di spesa per l'Esercizio successivo.

Il Rendiconto ed il Preventivo sono accompagnati da:

- a) - l'Inventario delle opere in consegna al Consorzio;
- b) - la Relazione del Consiglio di Amministrazione illustrante le voci di spesa e le opere di cui è prevista la 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 ogni 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 dei 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 ciascun 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 Consiglio 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 i 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 di segnalare 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 panni dalle finestre e dai balconi e nel lotto stesso in modo 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 ciascun consorziato di:

g) - impedire che gli animali domestici possano arrecare disturbo alla quiete 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 contestata 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

di- presente Statuto, verranno osservate le norme di Legge in ma-
de- teria 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 Consor-
ziati.

Tale parere peraltro non potrà essere vincolante e pregiudi-
care il ricorso all'A.G. per le infrazioni esulanti dal con-
testo del presente Statuto.

Art.26) - Arbitrato

Ogni controversia che potesse sorgere fra i consorziati ed il
Consorzio, dovrà essere devoluta al giudizio inappellabile di
tre arbitri, nominati uno per ciascuna delle parti ed il ter-
zo d'accordo tra i primi due, o in difetto dal Presidente
dell'Associazione fra i proprietari immobiliari.

Gli arbitri giudicheranno anche come amichevoli componitori,
senza obbligo di seguire le norme di procedura e la loro de-
cisione farà stato nei confronti di tutti gli interessati,
ogni eccezione rimossa.

Art.27) - 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.

Firmato: Carlo MARSAGLIA - MARTELLINI Giancarlo - Mauro FRAN-
CO Notaio (impronta sigillo)

Consorzio
Poggio del Sole

PROPRIETA'

*Allegato D 4
1*

TABELLA
MILLESIMALE

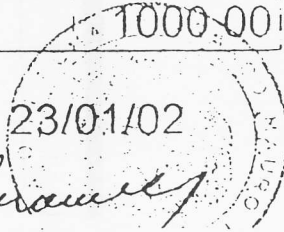
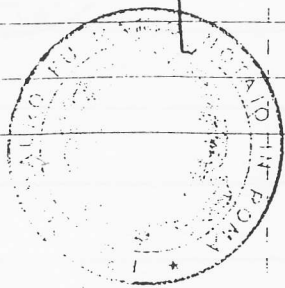
intestatario	tipologia villini	superficie totale effettiva	virtuale	millesimi
	B	1231.49	224.44	53.554
	B	1084.59	204.61	48.822
	A	585.84	180.60	43.093
	A	549.84	174.93	41.740
	A	505.09	167.88	40.058
	A	472.84	162.80	38.846
	B	861.19	174.45	41.626
	B	1064.21	201.86	48.166
	B	503.82	148.87	35.522
	B	514.19	150.27	35.856
	B	517.94	150.77	35.976
	B	517.94	153.77	36.691
	B	514.19	153.09	36.529
	D	459.59	172.85	41.244
	B	517.94	153.77	36.691
	B	512.32	152.84	36.469
	B	517.94	153.60	36.651
	B	512.32	153.48	36.622
	B	546.32	157.69	37.627
	A	349.34	141.22	33.697
	A	305.34	138.30	33.000
	A	296.34	135.89	32.425
		295.67	161.23	38.471
	A	310.84	137.28	32.757
	A	310.84	137.68	32.852
	A	372.34	146.73	35.012
		14230.31	4190.90	1000.00
				1000.00

Dott. G. Martellini

Carlo Martellini
Verde

23/01/02

Carlo Martellini



Copia conforme all'originale che si rilascia per
gli usi consentiti dalla legge.
Roma, li 03.05.2012

