

Allegato "A" al repertorio n. 5812/1980

in data 21 settembre 1984

## STATUTO

del Consorzio "COLLE DEI PINI LAURENTINO"



### Art.1

Tra i proprietari di lotti di terreno situati in Roma, località Quarto Maggiore, contraddistinti in Catasto al foglio 1177, nel loro insieme confinanti con la Via Laurentina (km 16,600 17), la proprietà Diotallevi ed altri, è costituito un Consorzio denominato: "COLLE DEI PINI" retto dal presente statuto e dalle leggi vigenti.

### Art.2

Il Consorzio ha sede sociale e legale in Roma.

### Art.3

Il Consorzio si propone, in genere, senza fine di lucro, di tutelare gli interessi dei consorziati in ordine alle cose ed ai servizi di uso e di utilità comuni, nonché di disciplinare l'uso, l'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose medesime e lo svolgimento delle attività di interesse comune.

### Art.4

Il Consorzio, in particolare, si propone di:

a) - effettuare manutenzione e pulizia delle sedi stradali per

l'accesso alle singole porzioni di terreno;

b) - provvedere alla messa e dimora di piante in genere ed alle

relativa manutenzione;

- c) - ottenere l'approvvigionamento di energia elettrica, di illuminazione e forza motrice, fino agli allacciamenti dei singoli lotti;
- d) - ottenere l'illuminazione delle strade del Consorzio;
- e) - ottenere l'approvvigionamento dell'acqua per uso potabile ed uso irriguo fino agli allacciamenti dei singoli lotti;
- f) - ottenere la costruzione e manutenzione di quanto necessario per lo smaltimento delle acque bianche e nere;

in mancanza della rete fognaria i lottisti sono obbligati alla costruzione, a norma di legge, di idonee <sup>CAI</sup> fossa <sub>CAI</sub> biologica in prossimità del confine stradale;

- g) - curare che siano svolte tutte quelle attività necessarie alla vita della collettività e dirette al miglioramento dei terreni compresi nel territorio consorziale;
- h) - curare il disimpegno delle pratiche necessarie per le modifiche al piano regolatore nella zona consorziale;
- i) - far rispettare, in caso di costruzione di fabbricati, in relazione a quanto previsto al punto h) del presente articolo, le vigenti disposizioni comunali nonché quelle consorziali che verranno successivamente emanate.

#### Art. 5

Il Consorzio è tenuto inoltre a far rispettare il divieto dall'utilizzare il terreno per installare canili e depositi di macchine fuori uso o di ogni altra attività che a giudizio

dell'Assemblea potrebbe portare disturbo alla comunità del Con-  
sorzio.

#### Art.6

Possono essere soci del Consorzio le persone fisiche e giuridiche che abbiano in proprietà lotti di terreno compresi nel comprensorio di cui al precedente art.1, che abbiano presentato apposita domanda al Consiglio di Amministrazione dichiarando espressamente di aver preso conoscenza dello Statuto sociale e del regolamento e di averne accettato i contenuti. Le domande di iscrizione debbono essere accompagnate dal versamento della quota di ammissione di cui al successivo art.12.

In caso di trasferimento della proprietà e dei diritti reali relativi ai beni facenti parte della lottizzazione, il cedente è tenuto a comunicare al Consiglio di Amministrazione, a mezzo lettera raccomandata, la vendita effettuata precisando generalità e domicilio dell'acquirente, nuovo socio del consorzio.

Il venditore è tenuto a far inserire nel contratto di vendita l'obbligo per la parte acquirente di aderire al Consorzio.

Tuttavia la mancata citazione del presente comma non esime l'acquirente dall'obbligo di adesione ed iscrizione al Consorzio.

Qualora proprietari di terreni confinanti con il comprensorio intendessero far parte del Consorzio, la loro ammissione dovrà essere deliberata dall'Assemblea.

#### Art.7



Il domicilio dei consorziati, per quel che concerne i loro rapporti con il Consorzio, s'intende eletto, a tutti gli effetti di legge, presso la sede sociale.

Art.8

La durata del Consorzio è fissata fino al 2025 e potrà essere prorogata.

Art.9

Le spese per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio e per il raggiungimento degli scopi consorziali fanno capo a tutti i proprietari dei lotti di terreno ricadenti nella lotizzazione ed ai loro eredi ed aventi causa.

L'entità della contribuzione annuale sarà fissata dall'Assemblea, la quale potrà anche stabilire contribuzioni straordinarie per la realizzazione di opere e convenzioni deliberate dalla Assemblea stessa.

Non è ammessa la rinuncia ai servizi comuni ai fini di sottrarsi alle relative spese.

In caso di comproprietà dello stesso lotto da parte di due o più persone, a titolo originario o derivato, i comproprietari sono tenuti in solido al pagamento delle quote di spesa relative all'intero lotto.

In caso di mancata comunicazione della vendita il venditore rimane responsabile nei confronti del Consorzio, salvi i diritti di rivalsa sull'acquirente. Questi sarà responsabile in solido del saldo delle quote lasciate insolte dal venditore.



Ciascun partecipante al Consorzio ha l'obbligo di sottostare a tutte le norme contrattuali previste nei relativi atti di compravendita, in specie per quanto riguarda le aree destinate a strada, vincolate a strada comune. Le strade, al fine di assicurare l'accesso libero ai singoli lotti di terreno, saranno della larghezza di metri otto, comprensive delle cunette stradali. Pertanto i limiti di confine dei terreni saranno portati a metri quattro dal centro della strada.

Tutti i consorziati sono obbligati a lasciare libero il passaggio sulle vie private consorziali nella sua estensione; si costituirà in tal modo una serie di servitù tali da garantire a tutti il libero transito sulle vie consorziali dal proprio fondo.

#### Art.10

Le entrate consorziali sono costituite:

a)- dalle quote versate dai soci per:

- 1) - la gestione del consorzio su preventivo approvato dalla Assemblea annuale dei soci;
- 2) - la esecuzione dei lavori;
- 3) - le iscrizioni al Consorzio;
- 4) - le indennità di mora che alimenteranno il fondo di riserva.

b)- dagli interessi maturati sulle somme depositate o dagli

altri redditi derivanti dal patrimonio di cassa, che

andranno a costituire il fondo di riserva;

- c) - dalle donazioni, oblazioni varie da parte di consorziati od estranei;
- d) - da eventuali contributi di Enti pubblici e privati;
- e) - da contributi o proventi di qualsiasi specie.

Il fondo di riserva potrà essere utilizzato solo su approvazione di spese straordinarie da parte dell'assemblea dei consorziati.

Il capitale e le riserve della cassa devono essere investiti in depositi liberi o vincolati presso Istituti di Credito, buoni fruttiferi postali, titoli di Stato o garantiti dallo Stato, cartelle di credito fondiario. I titoli di cui sopra devono essere dati in deposito ed in amministrazione presso un Istituto di Credito di diritto pubblico e gli eventuali prelevamenti saranno eseguiti dal Presidente del Consorzio con firma congiunta del cassiere e del segretario, in seguito a deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

#### Art.11

Tutti i soci di cui all'art.6 sono tenuti a versare una quota di iscrizione stabilita dall'Assemblea.

#### Art.12

Tutti i lottisti di cui all'art.1, pena l'applicazione della indennità di mora, dovranno provvedere a:

- a) - versare su semplice comunicazione del preventivo annuale di spesa di gestione, approvato dall'assemblea dei soci, le quote loro spettanti entro i termini fissati;

2) - versare, entro i termini di volta in volta stabiliti, le quote dovute per spese straordinarie. In caso di inadempimento il Presidente potrà convenire in giudizio il moroso per costringerlo al pagamento di quanto dovuto al Consorzio.

Durante la morosità il socio perde il diritto di voto.

#### Art.13

La qualità di Socio si perde:

a) - per la perdita della qualità di proprietario, fermo il disposto dell'art.6 del presente statuto;

b) - per decesso, in tal caso subentra l'erede o gli eredi.

Il consorziato di cui all'art.1 che ha perduto la qualità di socio resta tuttavia responsabile di tutte le obbligazioni legittimamente assunte dal consorzio stesso e per tutti gli effetti previsti dall'art.9.

#### Art.14

L'Assemblea è formata da tutti i proprietari dei lotti Soci del Consorzio.

L'Assemblea generale dei Soci può essere ordinaria o straordinaria.

L'assemblea ordinaria ha luogo almeno una volta all'anno, entro tre mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per la approvazione del relativo bilancio consuntivo nonché per l'approvazione del bilancio di previsione per il successivo esercizio.



In prima convocazione l'assemblea ordinaria è valida quando in ter veng ono o siano rappresentati la metà dei soci più uno; in seconda convocazione il 20% dei soci (intervenuti o rappresen ta ti).

Essa delibera a maggioranza assoluta.

L'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita sia in prima che in seconda convocazione quanto è rappresentata da alme no il 40% dei Soci.

Essa delibera a maggioranza assoluta salvo il disposto degli articoli 22 e 30.

Sia l'assemblea ordinaria che quella straordinaria possono essere convocate in ogni caso su deliberazione del Consiglio di Amministrazione, su richiesta del Collegio Sindacale o da un ter zo dei soci e dovrà tenersi entro il termine massimo di quaran ta giorni dalla richiesta stessa. Trascorso tale termine, i ri chiedenti, con la firma sull'avviso di convocazione di almeno tre soci, possono sostituirsi al Consiglio di Amministrazione e convocare direttamente l'assemblea. Le deliberazioni prese saranno vincolanti per tutti i Consorziati di cui all'art.1.

Normalmente le assemblee vengono convocate dal Consiglio di Amministrazione mediante avviso pubblico negli albi della sede so ziale e da trasmettere, contemporaneamente, con avviso scritto da inoltrarsi con il mezzo più idoneo e documentato, a tutti i Soci almeno otto giorni prima della riunione.

L'avviso indicherà l'ordine del giorno da trattare. Nel caso

che l'assemblea non sia valida per mancanza di numero legale, sarà tenuta in seconda convocazione non prima del giorno successivo.

Ogni socio ha diritto ad un voto, nei casi di contitolarità, deve essere nominato un rappresentante comune.

I Soci possono farsi rappresentare nell'assemblea con delega a persona di loro fiducia, purché non membro del Consiglio di Amministrazione.

Nessun mandatario può rappresentare più di tre soci.

Le deliberazioni dell'assemblea generale sono obbligatorie per tutti i consorziati, anche se non intervenuti, quando siano prese in conformità alla legge ed allo statuto.

Possono partecipare all'assemblea tutti i consorziati.

#### Art.15

Nell'assemblea le votazioni si fanno, di solito, per alzata di mano, ma possono effettuarsi per appello nominale quando ciò sia esplicitamente richiesto da almeno venti soci presenti o delegati.

Quando si tratta di deliberazioni riguardanti persone, si procederà alla votazione per scrutinio segreto.

Gli amministratori debbono astenersi dal voto nell'approvazione del bilancio e nelle deliberazioni riguardanti la loro responsabilità.

Il verbale delle adunanze deve essere firmato dal Presidente dell'assemblea, dal segretario e, se del caso, da due scrutatori.

ri.

Art.16

L'amministrazione del consorzio è affidata al Consiglio di Amministrazione; la vigilanza sulla gestione è affidata al collegio dei sindaci.

Le cariche sociali non sono retribuite.

Sono però dovuti i rimborsi delle spese incontrate per conto del Consorzio in seguito ad incarichi conferito dall'assemblea generale o dal Consiglio di Amministrazione.

Art.17

Il Consiglio di amministrazione viene eletto dall'assemblea a maggioranza dei soci del Consorzio, presenti o delegati. Esso è costituito da 9 consiglieri, che possono essere soci o non soci.

Il Consiglio elegge nel suo seno il Presidente, il vice presidente, il segretario ed il cassiere.

I predetti nove consiglieri durano in carica tre anni e possono essere riconfermati o revocati in ogni tempo dall'assemblea con votazione a maggioranza dei presenti o delegati.

Il presidente in caso di assenza o di impedimento è rappresentato a tutti gli effetti dal vice presidente.

In caso di cessazione, nel corso dell'anno, di un membro del Consiglio, esso sarà sostituito con il socio che lo segue nella graduatoria della precedente votazione. In mancanza di nominativi in graduatoria, il Consiglio può provvedere alla sostituzione.

*P*

*Il Consiglio di Amministrazione  
è costituito da 9 soci  
il socio che lo segue  
nella graduatoria  
della precedente votazione*

*ES*



tuzione dei membri mancanti con persone di propria fiducia, la cui nomina dovrà essere ratificata dall'assemblea alla prima riunione immediatamente successiva.

Il Consiglio è tenuto alla compilazione di un regolamento che potrà essere operante dopo l'approvazione da parte dell'assemblea. Al Presidente del Consiglio, che è anche Presidente del Consorzio, spetta la firma per conto del consiglio e la rappresentanza di esso nei confronti di terzi ed in giudizio.

Il Consiglio di amministrazione, qualora lo ritenga necessario, nell'interesse dei consorziati, potrà deliberare e sostenere spese straordinarie necessarie, con l'obbligo da parte del Consiglio di relazione in merito all'assemblea nella prima riunione immediatamente successiva, per la ratifica. Il Consiglio di Amministrazione ha tutti i poteri per l'ordinaria amministrazione, ivi compresi quelli di proporre azioni legali per conseguire il pagamento delle quote consortili e di applicare la penalità di mora a carico dei consorziati morosi.

La penalità di mora è per ora fissata in Lire 50 000

Potrà essere aggiornata successivamente dall'assemblea ordinaria annuale dei consorziati.

Il Consiglio di amministrazione ha altresì il potere di proporre azioni possessorie e petitorie, nonché di rappresentare i consorziati nei rapporti con gli enti erogatori dei pubblici servizi. Il Consiglio può prendere accordi con i proprietari fuori lottrizzazione, qualora da parte di questo sia necessaria

1'utilizzazione dei beni comuni consortili, per il pagamento al  
consorzio di quote o canoni annui e, se lo ritiene opportuno,  
puo' adire in merito le vie legali.

Per quante concerne le eventuali azioni possessorie come pure  
per accordi con i fuori lottizzazione ed eventuali azioni lega  
li in merito, il Consiglio è obbligato a portare a conoscenza  
dei Soci, all'assemblea immediatamente successiva.

#### Art.18

Spetta al Consiglio di Amministrazione:

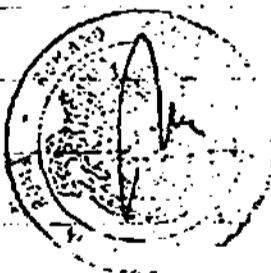
- a) - curare l'esecuzione delle delibera dell'assemblea;
- b) - stabilire le spese di amministrazione;
- c) - formulare il bilancio da sottoporre all'assemblea generale;
- d) - decidere sull'esecuzione dei lavori;
- e) - nominare un comitato<sup>(2)</sup> scelto a sorte tra i lottisti per il collaudo dei lavori stessi;
- g) - nominare, ove occorra, un perito di parte regolarmente iscritto nell'albo dei professionisti;
- h) - scegliere, a suo insindacabile giudizio, la lista delle ditte da invitare alle gare.

#### Art.19

Approvati dall'Assemblea i progetti, il Consiglio di amministrazione provvede alla loro esecuzione mediante appalto dei medesimi e con licitazione privata, e con trattativa privata, e con esperimento d'asta ed in economia; adottando tutte quelle norme che crederà opportune e convenienti per il Consorzio.

10

*Carabinieri Morica*  
*Del Jato Romano*



Alla fine di ogni anno di gestione, il Consiglio di Amministrazione presenta all'assemblea, unitamente al bilancio, la relazione dell'andamento dei lavori o delle opere inerenti eseguite o in via di esecuzione.

Art.20

Il Consiglio si riunisce almeno una volta ogni tre mesi e, straordinariamente, quando lo richiedano almeno tre consiglieri e due sindaci.

Le deliberazioni del Consiglio di Amministrazione sono valide se prese a maggioranza delle stesse, con la presenza minima di almeno cinque membri del Consiglio.

Art.21

Gli amministratori sono dispensati dal prestare cauzione.

Art.22

Il Presidente ha la rappresentanza e vigilanza generale della cassa, presiede il Consiglio di amministrazione, svolge azioni di tutela, propaganda e sviluppo a favore del Consorzio e provvede a quanto altro disposto dal presente statuto.

Art.23

Il segretario tiene i libri dell'amministrazione dei Soci e delle deliberazioni del Consiglio e del Collegio sindacale. Cura il recapito degli avvisi di convocazione dei Soci del Consiglio, dei Sindaci e la corrispondenza, predispone, con il casiere, la formazione del bilancio; riferisce sugli eventuali inconvenienti amministrativi e provvede a quanto altro delega-

11  
togli dal presidente del Consiglio e dallo stesso Consiglio di  
Amministrazione.

Art.24

Il Collegio dei Sindaci viene eletto dall'assemblea ed è com-  
posto da tre membri effettivi e due supplenti; I sindaci posso-  
no essere scelti fra persone estranee al consorzio, durano  
in carica tra anni e sono rieleggibili.

I sindaci hanno il compito di controllare la cassa, il bilan-  
cio e l'amministrazione del consorzio.

Art.25

L'esercizio sociale va dal primo gennaio al trentuno dicembre  
Nel termine di tre mesi dalla fine di ogni esercizio il Consi-  
glio di Amministrazione deve provvedere alla presentazione del  
bilancio mediante trasmissione di copia del rendiconto analiti-  
co per le singole voci a tutti i soci.

Art.26

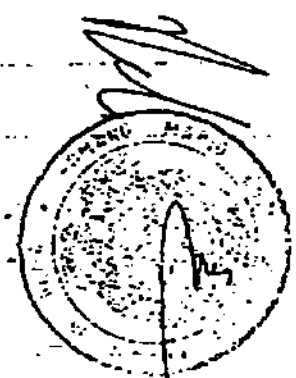
Nell'assemblea generale ordinaria saranno nominati anche tre  
probiviri che possono essere scelti sia fra i soci che fra  
elementi estranei al consorzio.

Alla decisione del collegio dei probiviri devono essere sotto-  
poste le eventuali controversie che possono sorgere nell'ambi-  
to del consorzio nei rapporti tra consorziati e consorzio.

Le decisioni prese dal collegio dei probiviri sono appellabili  
solo dinanzi all'assemblea generale dei soci.

Essi durano in carica tre anni e possono essere riconfermati.

*Handwritten notes:*  
11  
Emanuele Maria  
Del detto Romano  
bc



Art.27

Lo scioglimento del consorzio deve essere deliberato dall'assemblea con la presenza e la rappresentanza di almeno tre quarti del numero dei soci.

Le deliberazioni saranno valide solo quando si otterrà il voto favorevole di due terzi dei soci iscritti.

Art.28

Il patrimonio sociale netto disponibile all'atto dello scioglimento del consorzio sarà restituito ai soci in proporzione alle contribuzioni versate.

Art.29

Per quanto non previsto dal presente statuto valgono le deliberazioni dell'assemblea dei Soci, il regolamento previsto dall'art.18 e le vigenti norme di legge.

(1) adde: "salvo ratifica".

(2) adde: "esecutivo per la vigilanza sulla esecuzione dei lavori; f) - nominare un comitato"

(3) adde: "Laurentino"

o "fossa biologica" sostituire "fogue"

Laurentino postale

Lettere e effluvia

Di... ..

Olivero, Br... ..

Carlo Maria

di... ..

Nov 11/21

Del Sette Romano

Goval name

~~Gregorio G. G. G.~~

~~Gregorio G. G.~~

Gregorio G. G.

Gregorio G. G.

