

ALLEGATO LETT. "A" ALL'ATTO N.3742 DI RACCOLTA

STATUTO

DEL "CONSORZIO CASA ROMA - MATIERNO CR4"

Art. 1 - COSTITUZIONE. E' costituito un consorzio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 34 della legge della Regione Campania n. 16/2004, sotto la denominazione "CONSORZIO CASA ROMA - MATIERNO CR4" in forma abbreviata "Consortio CR4"

Art. 2 - SEDE. Il Consorzio ha sede in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n.203

Art. 3 - OGGETTO. Il Consorzio non ha finalità di lucro diretta. Conformemente a quanto dispone l'art. 34 della legge della Regione Campania n. 16/2004, e come più dettagliatamente specificato al successivo art.5, il Consorzio ha per oggetto lo svolgimento di tutte le attività necessarie ed utili per la presentazione al Comune di un'unica istanza di titolo abilitativo edilizio per l'urbanizzazione delle aree comprese nel "Comparto CR4" nonché per la stipula ed esecuzione della convenzione accedente al titolo edilizio, che sarà rilasciato dall'Amministrazione comunale in esito alla domanda (convenzione di Comparto), compresi l'assunzione di obbligazioni, il conferimento di incarichi, ed in genere di ogni attività anche negoziale del caso.

Art. 4 - DEI CONSORZIATI. Attese le sue finalità, il Consorzio è aperto a tutti coloro che siano o divengano titolari di diritti reali sugli immobili compresi nel "Comparto CR4" sopra menzionato, per qualsivoglia titolo o ragione.

Nel caso il diritto spetti a più soggetti in comproprietà questi dovranno nominare un rappresentante comune per tutti i rapporti con il Consorzio stesso e per l'esercizio al diritto di voto in assemblea. La nomina del rappresentante comune dovrà essere fatta per iscritto e comunicata all'organo Amministrativo.

Potranno aderire al Consorzio, successivamente alla stipula della sua costituzione, solamente i soggetti che sono o diventeranno proprietari di immobili compresi nel "Comparto CR4". L'adesione da parte dell'aspirante consorziato dovrà essere deliberata dal Consiglio di Amministrazione previa accettazione da parte del proprietario di tutte le norme del presente Statuto, nonché quelle di eventuali regolamenti consortili o di altri eventuali convenzioni complementari.

Il nuovo consorziato dovrà versare nel fondo consortile la somma forfettaria di euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per le spese generiche di adesione ed una somma calcolata con le modalità previste dal successivo art.20.

Art. 5 - Nell'interesse dei consorziati, il Consorzio è deputato a svolgere i seguenti compiti:

a) presentare al Comune di Salerno un'unica istanza di permesso a costruire, avente ad oggetto la totalità degli

interventi infrastrutturali e di urbanizzazione ed eventualmente edificazione privata all'interno dei singoli lotti;

b) curare l'effettuazione di tutte le operazioni preliminari necessarie per giungere a detta presentazione, compresa la predisposizione degli elaborati progettuali riguardanti i singoli aspetti del complesso intervento anche relativi all'edificazione privata all'interno dei lotti nel caso in cui a ciò non provveda il singolo consorziato nei termini fissati dalla convenzione stipulata con il Comune e dai titoli abilitativi da esso rilasciati, ai e per gli effetti di cui all'art. 34 della legge della Regione Campania n.16/2004, la gestione della pratica con i diversi uffici interessati, ecc.;

c) stipulare la convenzione di Comparto, -in termini impegnativi anche per i singoli compartisti;

d) sottoscrivere con l'Amministrazione comunale detta convenzione;

e) presentare al Comune eventuali istanze di proroga dei termini di validità del detto titolo edilizio, o di variante al medesimo e stipulare atti modificativi della convenzione di Comparto;

f) dare esecuzione, per quanto di propria competenza, agli interventi previsti dal titolo edilizio, ed adempiere alle obbligazioni previste a carico del consorzio dalla convenzione di Comparto, sottoscritta con il Comune di Salerno;

g) gestire le operazioni di ricomposizione fondiaria e di ripartizione dei costi e benefici tra i diversi consorziati;

h) sovrintendere alla esecuzione da parte dei singoli compartisti degli interventi privati previsti dal titolo edilizio all'interno dei singoli lotti, e sostituirsi ai compartisti che non vi provvedano, con le modalità e nei termini previsti dalla convenzione di Comparto, ai sensi , e per gli effetti di cui all'art. 34 della legge della Regione Campania n. 16/2004;

i) concludere tutti i contratti, assumendo le relative obbligazioni, necessarie per portare a compimento le attività di propria competenza, compresi contratti d'appalto, incarichi professionali ecc.

Art. 6 - I compartisti danno atto e riconoscono che il Consorzio di Comparto ha titolo per svolgere le funzioni di cui al presente statuto in forza di legge, essendo esso costituito ai sensi e per gli effetti di cui al detto art. 34 della legge della Regione Campania n.16/2004, e comunque in forza dell'atto costitutivo e del presente statuto.

Art. 7 - CONTRIBUTI. I consorziati sono tenuti a contribuire alle spese, di costituzione e funzionamento, nonché ai costi ed oneri derivanti dall'attività del Consorzio, in proporzione all'edificabilità accedente alle aree a ciascuno

appartenenti. I consorziati sono inoltre obbligati:

- ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili del Comparto la seguente clausola:

l'immobile in contratto è sottoposto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio "Casa Roma - Matierno CR4" che l'acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte, per sé e per i suoi aventi causa, subentrando in luogo del venditore nel rapporto consortile con tutti i relativi obblighi e diritti;

- a notificare al Consorzio l'eventuale trasferimento delle quote edificatorie posto in essere nel periodo in cui i diritti immobiliari del consorziato risultino avulsi dall'originario fondo per l'intervenuta cessione dello stesso al Comune. In tale periodo alla circolazione di tali quote sarà applicabile la disciplina dell'art. 1260 c.c. e seguenti;

- ad inserire successivamente alla stipula della Convenzione con il Comune degli atti di trasferimento totale o parziale degli immobili del Comparto, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi anche la dichiarazione da parte dell'acquirente della perfetta conoscenza delle clausole contenute nella Convenzione stessa, obbligandosi a rispettarla.

Art. 8 - DURATA. La durata del consorzio è fissata fino al 31 dicembre 2020 e potrà essere prorogata fino a quando non sarà stato interamente raggiunto lo scopo consortile. Analogamente potrà essere sciolto anticipatamente una volta raggiunto il detto scopo.

I singoli consorziati saranno tuttavia sollevati da ogni obbligo contributivo una volta che siano state realizzate e cedute al Comune, o comunque asservite all'uso pubblico, le opere di urbanizzazione, e realizzate le opere private di uso comune, previste dal progetto assentito dal titolo edilizio, a partire dal momento dell'ottenimento del certificato di agibilità dei singoli edifici; ciò sotto la condizione sospensiva che il Consorzio non debba intervenire in via sostitutiva ai sensi del precedente art.5 lett. h).

Art. 9 - I Consorziati, nel superiore interesse pubblico e privato della completa attuazione del Comparto, si obbligano a non recedere dal Consorzio fino al Completo adempimento degli obblighi assunti nei confronti del Comune per la Piena attuazione del PUA.

Art.10 - ESCLUSIONE - SANZIONI. L'esclusione è deliberata dall'Assemblea nei confronti del consorziato per i seguenti motivi:

- reiterata inosservanza delle disposizioni del presente Statuto;
- rifiuto di adempiere agli obblighi assunti;
- perdita della titolarità del diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'area o immobile ricadente nel Comparto.

Le deliberazioni relative all'esclusione devono essere comunicate al soggetto interessato dal Presidente del Consorzio mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno da spedirsi entro il quindicesimo giorno successivo all'adozione della deliberazione di esclusione. L'esclusione diventa efficace dal momento della ricezione della lettera con la quale viene comunicata l'esclusione.

Il consorziato escluso rimane responsabile per tutte le obbligazioni assunte verso il Consorzio o verso i terzi, nell'ambito delle attività del Consorzio, che risultino pendenti al momento dell'esclusione e/o assunte in data anteriore alla data dell'esclusione, salvo il risarcimento di eventuali danni arrecati al Consorzio dal consorziato escluso. **SANZIONI.** Le sanzioni per l'inadempimento degli obblighi dei consorziati sono:

- 1) il richiamo scritto;
- 2) l'esclusione.

Il richiamo scritto è effettuato dall'Organo Amministrativo rivolto al consorziato contenente la diffida all'adempimento dell'obbligo violato; l'esclusione è deliberata dall'Assemblea nei casi sopra previsti dal presente articolo.

Art. 11 - RECESSO. Nel caso di recesso e/o esclusione del consorziato, quest'ultimo non può ripetere i contributi versati né ha alcun diritto sul fondo consortile e la quota originaria e i contributi di questo si accrescono proporzionalmente a quelli degli altri consorziati. Nel caso di scioglimento del rapporto per la perdita di titolarità dei diritti edificatori degli immobili facenti parte del Comparto, l'onere consortile seguirà l'immobile. Pertanto l'avente causa del consorziato escluso subentrerà nella sua medesima posizione nell'ambito del Consorzio.

Art. 12 - ORGANI DEL CONSORZIO. Sono organi del Consorzio:

- l'Assemblea dei consorziati;
- il Consiglio di Amministrazione;
- il Presidente del Consiglio di Amministrazione.
- il Collegio Sindacale (se nominato)

Art. 13 - ASSEMBLEA. L'Assemblea è formata dai titolari di diritti reali e/o loro procuratori sui suoli edificabili ricadenti nel Comparto.

L'Assemblea può essere convocata anche fuori della sede sociale, purché nel territorio nazionale.

Ogni consorziato dispone di tanti voti quanti sono i propri diritti edificatori all'interno del Comparto.

Per "diritti edificatori", al detto fine, s'intende la quota attribuita a ciascun consorziato inteso quale ditta titolare della superficie impegnata in percentuale rispetto a tutta la superficie impegnata da tutti i consorziati, al momento dell'esercizio del voto ed attualmente, come previsto dalla tabella allegata all'atto costitutivo.

Pertanto i "diritti edificatori" varieranno in proporzione

nel caso di ingresso di nuovi consorziati nel Consorzio stesso, in relazione alla nuova superficie complessivamente impegnata.

L'Assemblea dei consorziati viene convocata dal Consiglio di Amministrazione ogni qualvolta questi lo ritenga utile. In ogni caso, l'Assemblea dovrà essere convocata almeno una volta l'anno entro e non oltre il 30 aprile per l'approvazione del consuntivo di esercizio.

La presidenza dell'Assemblea compete al Presidente del Consiglio di Amministrazione e in caso di sua assenza al consorziato designato dagli intervenuti.

Di ogni riunione dell'assemblea deve essere redatto un verbale, sottoscritto dal segretario, all'uopo nominato, e dal Presidente.

I consorziati possono farsi rappresentare in assemblea, mediante delega scritta, da altri consorziati.

Art.14 - E' riservata alla competenza dell'assemblea:

- a) la nomina e revoca degli amministratori;
- b) l'approvazione del bilancio;
- c) la nomina di organi di controllo;
- d) le modificazioni dello statuto
- e) scioglimento del consorzio.

Art. 15 - DIRITTO DI INTERVENTO, L'Assemblea stabilisce le linee d'intervento del Consorzio per il conseguimento degli scopi consortili, approva il consuntivo di esercizio del Consorzio, nomina e revoca gli Amministratori.

Art. 16 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA. L'Assemblea è validamente costituita, sia in prima con la presenza di tanti consorziati che rappresentino più della metà dei voti esprimibili da tutti i consorziati, ed in seconda convocazione con la presenza di tanti consorziati che rappresentino un terzo dei voti esprimibili da tutti i consorziati.

La seconda convocazione può aver luogo anche nello stesso giorno fissato per la prima.

Art. 16 BIS - DELIBERAZIONE DELL'ASSEMBLEA. L'Assemblea delibera, sia in prima che in seconda convocazione, con il voto favorevole di tanti consorziati che rappresentino più della metà dei voti esprimibili.

Per le delibere di cui alle lett.a), d) ed e) è necessario il voto favorevole di tanti consorziati che rappresentino i due terzi dei voti esprimibili da tutti i consorziati.

Art. 17 - CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE. Il Consiglio di Amministrazione è composto da 5 membri nominati dall'Assemblea tra i consorziati stessi e delibera a maggioranza dei suoi componenti.

Esso dura in carica cinque anni e i loro membri sono sempre rieleggibili, e agli stessi non sarà corrisposto alcun compenso per l'attività svolta.

Il componente il Consiglio di Amministrazione decade dalla

carica:

- per dimissioni volontarie o impossibilità a proseguire il mandato;
- in caso di scioglimento del Consorzio;
- in caso di revoca;
- in caso di delibera adottata dall'Assemblea dei Consorziati.

Il consiglio di Amministrazione si riunisce ogni qual volta il Presidente lo ritenga necessario, mediante convocazione inviata a mezzo lettera raccomandata, anche a mano, con preavviso minimo di tre giorni o anche meno formalmente a mezzo telegramma, fax o a-mail spedita almeno due giorni prima, quando questi lo ritenga opportuno.

Al consiglio di Amministrazione spetta:

- dare attuazione agli indirizzi dell'assemblea, all'amministrazione ordinaria e straordinaria del Consorzio, adottando le deliberazioni che riterrà opportune e provvedendo su ogni materia che non rientri nelle competenze dell'Assemblea;
- a predisporre l'ordine del giorno dell'Assemblea;
- a predisporre gli atti e le delibere da sottoporre all'Assemblea;
- a predisporre il rendiconto annuale da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- ad affidare gli incarichi tecnici necessari per il raggiungimento dello scopo consortile;
- a proporre all'Assemblea l'eventuale esclusione di consorziati nei casi previsti dal presente Statuto;
- a formulare apposito Regolamento, da approvarsi dall'Assemblea consortile, per l'organizzazione e predisposizione degli atti di redistribuzione e/o di ricomposizione fondiaria tra i partecipanti all'attuazione del Comparto;
- a proporre all'Assemblea l'eventuale proroga e l'eventuale scioglimento e la messa in liquidazione del Consorzio;
- di stipulare idonee polizze assicurative per la responsabilità civile e apposita convenzione per l'assistenza legale del Consorzio.

Art. 18 - Il Consiglio di Amministrazione elegge, scegliendoli componenti il Presidente ed il Vice-presidente e Tesoriere

Il Presidente ha la rappresentanza legale del Consorzio e pertanto gli sono conferiti tutti i più ampi poteri di rappresentanza di fronte a terzi ed in giudizio, di firma ed ogni altro - nessuno escluso o eccettuato - per l'esecuzione delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione con facoltà di delega al Vicepresidente per determinati atti.

Al Presidente in particolare competono:

- la stipula dei contratti e degli atti di ogni genere autorizzati dal Consiglio di Amministrazione per il

conseguimento dell'oggetto consortile;

- l'incasso delle somme a qualunque titolo dovute al Consorzio dai Consorziati e da soggetti pubblici e privati, con il rilascio delle relative quietanze liberatorie;

- i pagamenti delle somme dovute dal Consorzio a qualunque titolo a consorziati e a soggetti pubblici e privati.

Il Presidente ed il Vice-Presidente restano in carica per cinque anni e sono sempre rieleggibili.

Art. 19 - COLLEGIO SINDACALE. Il Collegio Sindacale, istituito nei casi di obbligo normativo o nominato dall'assemblea dei soci, si compone di tre membri effettivi, eletti dall'assemblea stessa. Devono essere nominati da questa anche due sindaci supplenti. Il Presidente del Collegio Sindacale è scelto ed incaricato dall'assemblea. I sindaci restano in carica per tre esercizi consecutivi ed il loro mandato scade alla data fissata per l'assemblea chiamata ad approvare il bilancio relativo al terzo esercizio della carica. Essi sono rieleggibili. Il loro compenso annuale è determinato dall'assemblea all'atto della nomina, e vale per tutto il periodo di durata del loro ufficio.

CONTROLLO CONTABILE. In alternativa al Collegio Sindacale, il controllo contabile può essere esercitato da un revisore contabile. L'incarico ha la durata di tre esercizi, con le modalità sopra previste. L'incarico può essere revocato solo per giusta causa, con decisione assembleare.

Art.20 ESERCIZIO CONSORTILE. Gli esercizi consortili si chiudono il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Entro centoventi giorni dalla fine di ogni esercizio il Consiglio di Amministrazione procede alla redazione del rendiconto consuntivo della gestione annuale della formazione del preventivo per l'esercizio all'approvazione dell'Assemblea dei Consorziati.

Art. 21 - FONDO CONSORTILE. Il fondo consortile è formato dai contributi che i consorziati debbono versare al momento della costituzione del Consorzio, come previsto nell'atto costitutivo, e successivamente in caso di necessità secondo le modalità stabilite dall'Organo Amministrativo, per le finalità previste dal precedente art. 7.

Tali contributi dovranno essere versati al fondo consortile entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione fatta ai consorziati dell'avvenuta delibera dell'Organo Amministrativo. I consorziati che aderiranno successivamente all'atto costitutivo dovranno versare nel fondo consortile oltre la somma "una tantum", di cui all'art.5 del presente Statuto, un'ulteriore somma calcolata dall'Organo Amministrativo in proporzione alla superficie "impegnata" posseduta dal nuovo consorziato in relazione a tutti i costi già affrontati dal Consorzio stesso dal momento della sua costituzione.

Nel caso di ritardato pagamento delle somme anzidette, saranno dovuti dal Consorzio inadempiente gli interessi di

mora in misura pari al tasso ufficiale di sconto vigente in ragione dell'anno precedente, maggiorato di tre punti, a decorrere dalla data di scadenza del pagamento.

Lo stato di riparto del preventivo e/o del consuntivo di gestione, approvato dall'Assemblea costituisce titolo per l'esazione anche a mezzo di decreto ingiuntivo.

Art. 22 - Per le obbligazioni assunte dal Consorzio rispondono solidalmente il fondo consortile ed i singoli consorziati.

Art. 23 - SCIOGLIMENTO. In qualunque caso di scioglimento del Consorzio se sarà necessaria la fase di liquidazione, l'assemblea nominerà uno o più liquidatori determinando i loro poteri e le modalità della liquidazione.

Art. 24 - Le delibere adottate dal Consiglio di Amministrazione come quelle dell'assemblea sono immediatamente esecutivi.

L'efficacia esecutiva delle stesse può essere sospesa con provvedimento dell'Autorità Giudiziaria.

Art. 25 - CLAUSOLA COMPROMISSORIA. Tutte le controversie che dovessero insorgere tra i consorziati nonché tra consorzio e consorziati in relazione al rapporto associativo o all'interpretazione e all'esecuzione del presente Statuto verranno deferite a un Arbitro Unico nominato dal Presidente del Tribunale del luogo in cui ha sede il Consorzio.

L'arbitro giudicherà secondo equità e senza formalità e il suo giudizio sarà inappellabile, salvo quanto disposto dal D.LGS. 17 gennaio 2003, n.5.

Art. 26 - RINVIO. Per quanto non espressamente previsto dal presente Statuto, le disposizioni del Codice Civile e delle leggi in materia.

Firmato: Giovanni Pellegrino - La Rocca Emilio - De Rosa Michela - Bolognese Marco - Aliberti Lucia - Mario Romano - Maria Grazia Naddeo - Palchesi Alfredo - Clorinda Landi - Bottiglieri Mario - de Martino Anna - Laurito Angelina Dora - Tullio Galzerano - Vincenzo Mattei - Lucia Ansalone - Luigi Viglione - Renato Moroni notaio (Sigillo)

PERCENTUALE PROPRIETARI RISPETTO ALLA SUPERFICIE DEL COMPARTO

PERCENTUALE PROPRIETARI RISPETTO ALLA SUPERFICIE DEL COMPARTO

42,157%

La Rocca Brito	Maris Enrico	Bothiglieri Mario	Lucas Quaslover
De Rosa Wilfredo	Maris Enis Walther	de Mosti pinuccia	Luigi Vigione
De Rosa Piero	Stallen Alfredo	Scaurto Angelina Dora	Castellano
Milbr N. Luc	Corrado Lambi	Celli. Sforzo	Verzo lotti