Consorzio
Olgiata

STATUTO
CONSORZIO OLGIATA

modifica I°comma art. 15
Assemblea Straordinaria
25 maggio 2019

Allegato " i "
all'atto n. 417
di Racc.

STATUTO
CONSORZIO OLGIATA
TITOLO I

Costituzione - Partecipanti - Scopo - Sede - Durata del Consorzio

Art. 1

È costituito fra tutti i proprietari di immobili ricadenti nel "Comprensorio privato" della tenuta OLGIATA, identificato nella planimetria allegata sub a) al presente Statuto, un Consorzio obbligatorio denominato "CONSORZIO OLGIATA".

Art. 2

Partecipano al Consorzio tutti i proprietari di immobili ricadenti nel "Comprensorio privato" e i loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.
I Consorziati dovranno rispettare, per quanto attinenti al Consorzio, le disposizioni contenute nella "Convenzione di Lottizzazione dell'Olgiata" a rogito del dott. Vincenzo Papi coad. Notaio dott. Giorgio Albertazzi del 9.12.1968, rep. 46743, registrato a Roma il 23.12.1968 al n. 22213 - Vol. 1709 - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 27.1.1969, reg. gen. n. 8930 form. n. 5853, visto prefettizio di esecutorietà dell' 1.2.1969 - Div. II n. 1428. Il Consorzio è legittimato ad agire anche giudizialmente nei confronti dei Consorziati inadempienti alla disposizione che precede.
In particolare i Consorziati assumono in solido con il Consorzio, ma nei limiti della propria quota, tutti gli obblighi del Consorzio stesso verso il Comune di Roma.
In caso di trasferimento a qualsiasi titolo in tutto od in parte dei loro immobili, i Consorziati interessati sono tenuti ad includere nell'atto di trasferimento - con obbligo di trascrizione - il vincolo di partecipazione al Consorzio e a comunicare con lettera raccomandata con r.r. al Consorzio entro sette giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio e gli estremi del relativo rogito, nonché ad inviare al Comune di Roma copia autentica della nota di trascrizione.

Dalla data del trasferimento faranno carico al nuovo proprietario le relative spese consortili e rimarrà responsabile in solido con il dante causa per gli oneri consortili dell'annualità in corso e di quelli relativi al biennio precedente l'acquisto.

Art. 3

Scopo del Consorzio è quello di curare la manutenzione e l'esercizio degli impianti esistenti e da realizzare nell'ambito del "Comprensorio privato" e dei suoi accessi nonché gli altri compiti ritenuti atti a rendere più agevole e più confortevole la residenza nel comprensorio stesso. Tutte le strade ricadenti all'interno del comprensorio, senza distinzione derivante dalla scaduta Convenzione, saranno oggetto della manutenzione e dell'esercizio degli impianti esistenti o da realizzare, in particolare degli impianti di illuminazione e di quelli di cui al successivo comma, fatta eccezione delle strade di proprietà privata di condomini o di singoli Consorziati.

Rientrano nello scopo del Consorzio, tra l'altro, anche in ottemperanza agli impegni previsti nel citato atto di convenzione con il Comune di Roma, le seguenti attività:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria della rete stradale principale, delle strade di lottizzazione e delle opere particolari per l'ingresso al "Comprensorio privato" nonchè delle opere di fognatura, con relativo impianto di depurazione biologica, anche se realizzate al di fuori della detta rete stradale, principale e delle strade di lottizzazione;

b) esercizio e manutenzione degli impianti di acqua potabile (con relativi impianti di antincendio) e di innaffiamento, della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e dell'impianto di illuminazione della rete stradale, secondo i termini delle convenzioni con l'A.C.E.A. previsto nella convenzione urbanistica;

c) servizio di pulizia delle strade e degli spazi destinati ad uso comune.

In caso di inadempimento agli obblighi di cui sopra, il Consorzio, previa messa in mora da parte del Comune, sarà tenuto a rifondere al Comune stesso l'importo delle spese sostenute per la esecuzione in danno conseguente alla inadempienza.

Per le opere ed impianti per i quali è prevista, a norma dalla citata convenzione, la consegna al Comune, i compiti di cui sopra saranno svolti dal Consorzio fino al giorno di tale consegna. Per tutte le altre opere ed impianti il Consorzio svolgerà i suoi compiti per il tempo della sua durata.

Per quanto riguarda i compiti nell'interesse della generalità dei Consorziati, si precisa che gli stessi attengono in particolare:

d) vigilanza degli accessi al comprensorio;

e) manutenzione, della recinzione del comprensorio privato;

f) governo dei boschi del comprensorio ove di uso comune;

h) sistematica disinfestazione dei boschi del comprensorio, ove di uso comune;

i) manutenzione delle aree a verde privato inedificabile ove di uso comune;

l) vigilanza diurna e notturna del comprensorio, sia agli effetti del traffico che a tutela delle proprietà e a difesa del buon uso delle cose comuni;

m) asporto delle immondizie;

n) servizio di primo intervento in casi di emergenza quali, a mero titolo esemplificativo, incendi, eventi naturali, incidenti, ecc.;

ogni altra attività senza fine di lucro che risulti funzionale al perseguimento dello scopo associativo. I compiti di cui sopra saranno svolti dal Consorzio per il tempo della sua durata.

Per la fidejussione rilasciata dal Consorzio a favore del Comune a garanzia degli obblighi assunti verso lo stesso, è previsto, in conformità a quanto stabilito nella citata convenzione, che il Consorzio è obbligato:

1) ad integrare il valore della fideiussione nel caso in cui esso si appalesasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;

2) a reintegrare la fidejussione medesima qualora essa venisse utilizzata, in tutto od in parte, a seguito di inadempienze.

Art. 4

Il Consorzio ha la sua sede in Roma. Ogni eventuale spostamento della sede dovrà essere formalmente notificato al Comune di Roma.

Art. 5

La durata del Consorzio è sino al 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacento) e sarà prorogabile con deliberazione dell'Assemblea.

TITOLO II
Ripartizione delle spese

Art. 6

Ciascun Consorziato ha l'obbligo di concorrere alle spese del Consorzio sulla base della propria caratura in milionesimi.

6.1 - Le spese per l'erogazione dell'acqua irrigua e per la manutenzione ordinaria degli impianti relativi, come da convenzione repertorio n.46663/23514 stipulata il 27 Novembre 1968 da Comune di Roma, A.C.E.A., Olgiata Romana SpA, Marchesa Clarice Della Gherardesca Incisa della Rocchetta, Consorzio Manutenzione e Servizi Olgiata e Sogene richiamata alla lettera B art. 6 della Convenzione di Lottizzazione dell'Olgiata, saranno ripartite annualmente tra i diversi Consorziati utenti in base ai rispettivi consumi, rilevati da singoli contatori privati.

In attuazione di quanto previsto al punto precedente, il Consiglio di Amministrazione dovrà stabilire i tempi, le modalità e l'importo degli acconti per il pagamento delle quote di competenza di ciascun consorzio-utente, e potrà sospendere l'erogazione dell'acqua irrigua nei confronti dei morosi.

TITOLO III
Uso delle opere, impianti e servizi in manutenzione del Consorzio

Art. 7

I Consorziati risponderanno per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo del buon uso del diritto di transito, sia pedonale che con veicoli, sulle strade consorziali, in guisa da non arrecare danno alle stesse nonché rischi o molestie agli altri Consorziati e rispettando i limiti di velocità e gli altri particolari vincoli o divieti che il Consorzio riterrà di stabilire.

In particolare è fatto divieto:

a) di ingombrare, anche temporaneamente, con materiali od altro impedimento, le zone di transito, sia pedonale che carraio;

b) di gettare sulle vie ed altri spazi di uso comune immondizie o rifiuti di qualsiasi genere;

c) di aprire nuovi accessi alle singole proprietà od eseguire qualsiasi manomissione di manufatti pertinenti ai servizi consortili.

La realizzazione degli accessi carrabili e pedonali, in sede di costruzione degli edifici e gli allacciamenti ai servizi consortili, ove non vi provveda l'Azienda o l'Ente competenti, saranno eseguiti dal Consorzio, previa anticipazione della spesa a carico dei Consorziati. In casi particolari il Consorzio potrà consentire, su richiesta motivata, la esecuzione diretta di tali lavori da parte dei Consorziati, a loro spese riservandosene la relativa direzione.

È fatto obbligo a ciascun Consorziato:

a) di denunciare immediatamente al Consorzio gli eventuali danni da lui stesso, dai conviventi o dai suoi ospiti arrecati alle opere in manutenzione al Consorzio. Alla riparazione provvederà il Consorzio stesso a spese del Consorziato;

b) di segnalare con prontezza al Consorzio, per l'immediato intervento, l'eventuale insorgenza di guasti nelle opere ed impianti in manutenzione al Consorzio.

TITOLO IV

Assemblea dei Consorziati - Convocazione - Costituzione - Presidenza

Art. 8

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

Agli effetti della partecipazione alle Assemblee i Consorziati disporranno di un numero di voti pari ai milionesimi delle carature attribuite come all'art. 6.

I voti complessivi di tutti i Consorziati sono pertanto 1.000.000 (un milione).

Art. 9

L'Assemblea sia ordinaria che straordinaria, si riunisce presso la sede del Consorzio ovvero in altro luogo nell'ambito del Comune di Roma indicato nell'avviso di convocazione.

L'Assemblea ordinaria dovrà essere convocata ogni anno entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio per l'esame del rendiconto al trentuno dicembre dell'esercizio precedente e del preventivo dell'esercizio in corso.

Art. 10

L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione su deliberazione dello stesso o quando ne sia fatta richiesta da tanti Consorziati che rappresentino almeno 100.000 (centomila) voti. La richiesta indicherà gli argomenti da porre all'ordine del giorno. L'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno nonché la data e l'ora dell'adunanza, tanto in prima che in seconda convocazione: quest'ultima distanziata di almeno 24 (ventiquattro) ore dalla prima. Esso dovrà essere inviato con lettera raccomandata o con posta elettronica certificata da spedirsi al domicilio di ciascun Consorziato ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato al Consorzio almeno quindici (15) giorni prima (compresi i festivi) della data fissata per l'adunanza.

Art. 11

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o, in caso di sua assenza, dal Vice Presidente e in assenza di quest'ultimo dal Consigliere più anziano di età.

Il Presidente nominerà un Segretario.

In caso di Assemblea straordinaria sarà chiamato a fungere da Segretario un pubblico Notaio.

Art. 12

All'Assemblea ordinaria compete di:

- approvare il bilancio preventivo ed il bilancio di esercizio e la relativa ripartizione delle spese tra i Consorziati;

- nominare il Consiglio di Amministrazione previa determinazione del numero dei Consiglieri e dell'eventuale compenso da destinare all'intero Consiglio;
- deliberare, su proposta dei Consorziati rappresentanti almeno il 10% delle carature totali, la revoca del singolo amministratore o dell'intero Consiglio di Amministrazione in qualunque tempo, salvo il diritto di ciascun amministratore al risarcimento dei danni, se la revoca avviene senza giusta causa;
- nominare il Collegio Sindacale;
- deliberare su tutti gli argomenti sottoposti dal Consiglio di Amministrazione o dai Consorziati rappresentanti almeno il 10% delle carature totali;
- ogni altra materia funzionale al perseguimento dello scopo del Consorzio.

L'Assemblea straordinaria delibera su tutti gli argomenti non riservati all'Assemblea ordinaria, ed in particolare sulle modificazioni dell'Atto Costitutivo o dello Statuto, sulla stipulazione di convenzioni e accordi con pubbliche amministrazioni di durata pluriennale e sugli atti di acquisto o vendita di beni immobili e sugli atti di acquisizione delle aree verdi inedificabili interne al comprensorio privato.

L'Assemblea ordinaria in prima convocazione è validamente costituita con l'intervento di tanti Consorziati che rappresentino almeno 500.000 (cinquecentomila) voti ed in seconda convocazione l'Assemblea ordinaria delibera qualunque sia la parte di voti rappresentati dai Consorziati, di persona o per delega. Le deliberazioni saranno assunte a maggioranza di voti degli intervenuti.

L'Assemblea straordinaria, in prima convocazione, è validamente costituita con l'intervento di tanti Consorziati totalizzanti almeno 750.000 (settecentocinquantamila) voti, mentre in seconda convocazione è necessaria la presenza di tanti Consorziati, che rappresentino almeno 333.000 (trecentotrentatremila) voti.

Le delibere saranno assunte a maggioranza di voti degli intervenuti.

Art. 13

Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare da apposito libro verbali e ciascun verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario.

Art. 14

Ogni Consorziato potrà farsi rappresentare nella Assemblea con semplice delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

Nessun partecipante all'Assemblea può ricevere più di 10 (dieci) deleghe.

TITOLO V

Amministrazione del Consorzio

Art. 15

Il Consorzio è amministrato da un Consiglio di Amministrazione composto da sei a dieci membri che durano in carica tre (3) anni e sono rieleggibili fino a due volte consecutive. Se un componente del Consiglio di Amministrazione resta assente senza giustificato motivo per tre sedute consecutive decade autonomamente dalla carica con presa d'atto da parte del Consiglio di Amministrazione e sostituzione secondo le regole di cui alla disposizione seguente.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, gli altri provvedono a sostituirli per cooptazione.

Gli Amministratori così nominati restano in carica fino alla successiva Assemblea.

Se viene meno la maggioranza degli Amministratori, quelli rimasti in carica provvedono alla convocazione della assemblea per la nomina dei mancanti.

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri un Presidente e un Vice Presidente.

Art. 16

La firma e la rappresentanza legale del Consorzio, anche in giudizio, spettano disgiuntamente al Presidente e al Vice Presidente.

Il loro domicilio legale è presso la sede del Consorzio.

Ogni sostituzione del Presidente e del Vice Presidente dovrà essere formalmente notificata al Comune di Roma.

Il Presidente e il Vice Presidente nella loro qualità di rappresentanti legali del Consorzio potranno essere convenuti in giudizio per qualunque azione

concernente le opere, i manufatti, gli impianti ed i servizi di cui il Consorzio ha la manutenzione e l'esercizio ed a loro saranno notificati i provvedimenti dell'Autorità amministrativa, che si riferiscono ai beni ed alle attività anzidette.

Art. 17

Il Consiglio di Amministrazione è convocato dal Presidente di sua iniziativa o a richiesta di almeno un terzo dei Consiglieri.

Il Consiglio si riunisce presso la sede consortile od altrove e sarà validamente costituito con la presenza di almeno la metà più uno dei Consiglieri.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti degli intervenuti. In caso di parità prevale il voto del Presidente. Si applica il disposto dell'art. 2388 c.c. (possibilità di tenere le riunioni in audio/videoconferenza).

Art. 18

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione del Consorzio e del fondo comune dello stesso, salvo per quanto di competenza esclusiva dell'Assemblea.

Il Consiglio potrà tra l'altro deliberare la sottoscrizione di atti e contratti di ogni genere, ivi compresi contratti di appalto, contratti di finanziamento, mutui, convenzioni con pubbliche amministrazioni o privati ed atti di acquisto o cessione di beni nell'ambito dello scopo del Consorzio di cui all'articolo 3 e delle modalità deliberative previste dall'articolo 12. Il Consiglio può delegare parte delle proprie attribuzioni ad uno dei suoi membri ed anche ad estranei al Consiglio stesso, determinando la durata ed i limiti della delega e l'eventuale compenso.

Il Consiglio di Amministrazione è autorizzato ad emanare e di volta in volta integrare, secondo le esigenze, un Regolamento Disciplinare interno, contenente norme di comportamento volte alla protezione dei beni di uso comune ed alla tutela della convivenza nell'ambito del Comprensorio privato.

Il Regolamento prevedrà altresì gli strumenti idonei per assicurare l'osservanza di tali norme e l'eventuale imposizione di sanzioni pecuniarie per il mancato rispetto delle stesse.

Il Regolamento e le sue integrazioni avranno efficacia immediata nei confronti di tutti i Consorziati e loro aventi causa, salva la facoltà dell'Assemblea di

deliberare, con le maggioranze previste per l'Assemblea ordinaria, la modifica o la soppressione di specifiche norme. La soppressione di una norma non avrà effetto sui provvedimenti adottati e sulle sanzioni imposte dal Consiglio sotto l'impero della stessa.

TITOLO VI

Preventivo e bilancio di esercizio - Versamento contributi ed anticipi

Art. 19

Gli esercizi consortili si chiudono al trentuno dicembre di ciascun anno. Alla fine di ogni esercizio, il Consiglio procede alla redazione del bilancio di esercizio ed alla formazione del preventivo per l'esercizio successivo e li sottopone alla approvazione dell'Assemblea dei Consorziati. Per la redazione del bilancio di esercizio si applicano gli artt. 2423 e ss. c.c.

Il bilancio di esercizio ed il preventivo saranno redatti specificando per ciascun settore di intervento del Consorzio i fattori analitici di spesa indicati in allegato b) al presente Statuto.

Fino a quando non sarà approvato il bilancio di esercizio il Consiglio esigerà dai Consorziati congrui acconti trimestrali per contributi alle spese sulla base del preventivo in precedenza approvato. Dopo la approvazione del bilancio di esercizio per l'anno precedente e del preventivo per l'anno in corso verranno operati i conguagli sia per l'anno precedente che per l'anticipo dei contributi per l'anno in corso.

Ogni Consorziato è tenuto a versare i propri contributi entro dieci giorni dalla richiesta da parte del Consiglio di Amministrazione.

Il pagamento dei contributi non potrà essere sospeso o ritardato per pretese od eccezioni di qualsiasi genere da parte dei consorziati, che potranno farle valere soltanto se in regola con i pagamenti.

A titolo di penale per il ritardato pagamento delle somme dovute, il Consorziato inadempiente sarà tenuto a corrispondere gli interessi di mora in ragione del tasso ufficiale di sconto pro-tempore, aumentato di cinque punti.

Per patto espresso i Consorziati riconoscono che il preventivo e il bilancio di esercizio approvati dall'Assemblea unitamente al riparto dei contributi a

carico di ciascun Consorziato sia a titolo di acconto che di conguaglio, costituiscono in caso di inadempienza ai pagamenti, prova scritta idonea a chiedere ed ottenere da parte del Consorzio ingiunzione di pagamento ai sensi degli artt. 633 e segg. del cod. di proc. civ. immediatamente esecutiva, nonostante opposizione.

TITOLO VII
Collegio Sindacale

Art. 20

L'Assemblea, in sede di approvazione del bilancio preventivo annuale, nomina un Collegio Sindacale con funzioni di vigilanza e di controllo contabile composto da tre membri non residenti e non consorziati tutti iscritti all'albo dei Revisori dei Conti, secondo quanto previsto dagli articoli 2397 e seguenti del codice civile.

L'incarico ha la durata di tre esercizi, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico.

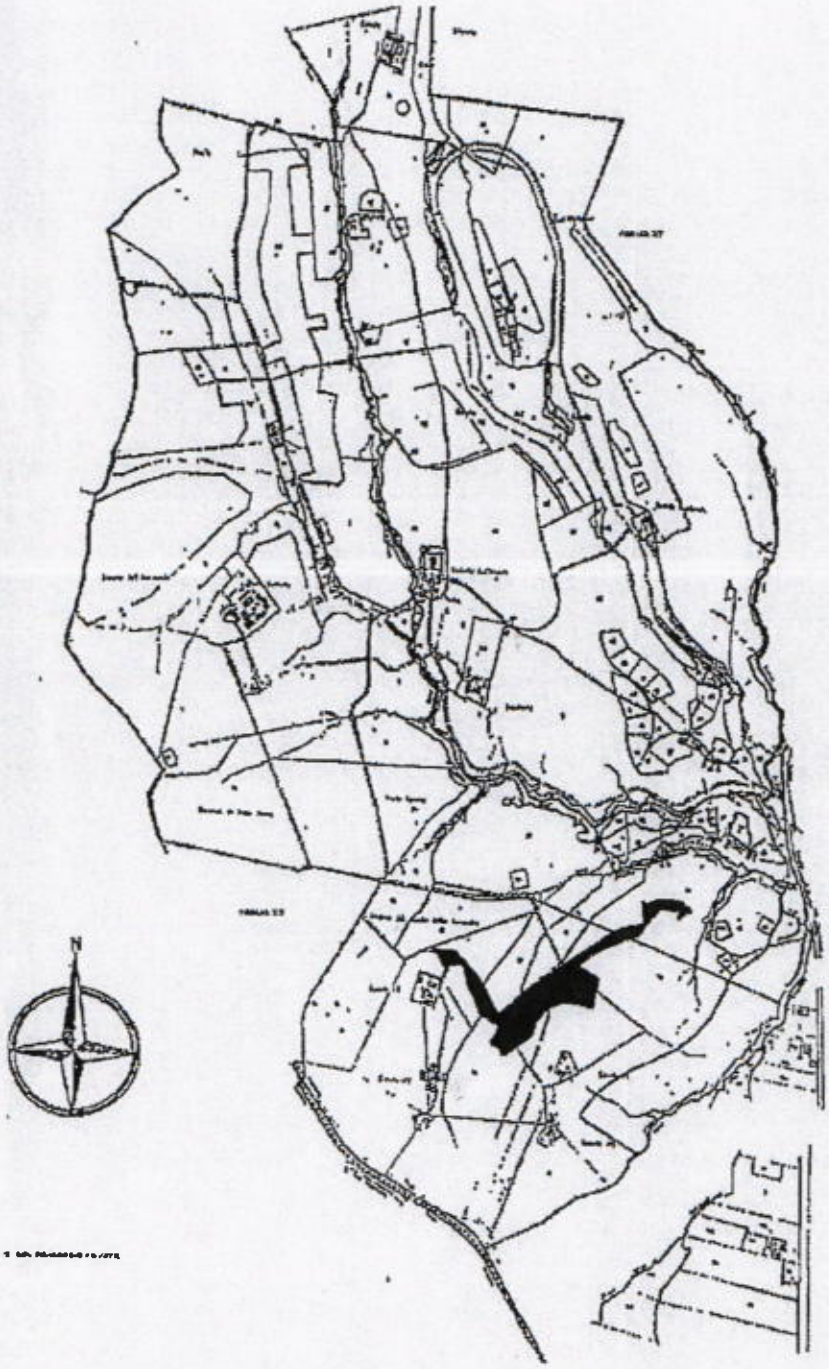
TITOLO VIII
Norme Suppletive

Art. 21

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente statuto, si applicano le disposizioni del codice civile in materia di associazioni.

Allegato a)

COMUNE DI ROMA
OLGIATA



Allegato b)

CONSORZIO
OLGIATA

Voci di spesa

1) Strade e ponti:
- manutenzione strade e segnaletica stradale
- manutenzione ponte e il cavalcavia sulla Cassia
- manutenzione e rifacimenti tombini
- manutenzione e pulizia banchine e cunette

2) Rete di fognatura:
- fognatura bianca: sorveglianza e pulizia, riparazione manufatti
- fognatura nera: sorveglianza e pulizia, riparazione manufatti

3) Illuminazione pubblica:
- esercizio impianto illuminazione stradale principale
- esercizio impianto illuminazione stradale secondaria
- manutenzione impianto illuminazione stradale principale
- manutenzione impianto illuminazione stradale secondaria

4) Verde comune:
- governo dei boschi
- disinfestazione
- manutenzione ed innaffiamento aiuole

5) Portineria e vigilanza:
- portieri - ingresso principale salari ed oneri
- portieri - ingresso centro servizi salari ed oneri
- portieri - assicurazioni infortuni
- portieri - attrezzature e divise
- portineria - fitto - illuminazione - riscaldamento

- telefono
- vigilanza notturna
- vigilanza diurna
- sorveglianza circolazione stradale (attrezzatura ed esercizio)

6) Recinzioni:
- manutenzione e rifacimenti

7) Ritiro e trasporto immondizie

8) Servizi di primo intervento

9) Centrale di depurazione:
- esercizio e manutenzione

10) Spese generali:
A - Oneri fiscali:
- imposte di consumo sui materiali per la manutenzione (abbonamento)
- imposte fondiarie sulle aree stradali e spazi comuni

B - Assicurazioni:
- incendi
- R.C.T.
- infortuni personale

C - Amministrazione:
- fitto locali uffici
- personale amministrativo e tecnico
- stipendi ed oneri
- telefoniche e postali
- cancelleria stampati e disegni
- legali e varie di amministrazione
- attrezzature uffici (moduli - macchine)
- competenze amministrative

D - Oneri conseguenti alla garanzia fidejussoria.