

STATUTO

TITOLO I

Costituzione – Compiti – Sede – Durata – Organi

- Art. 1 Denominazione e Territorio
- Art. 2 Sede – Durata – Compiti
- Art. 3 Organi del Consorzio

TITOLO II

Conсорziati – Contributi

- Art. 4 Obbligo della trascrizione
- Art. 5 Obbligo della consegna dello statuto
- Art. 6 Contributi e modalità di ripartizione
- Art. 7 Versamento delle quote

TITOLO III

Uso degli impianti e delle infrastrutture

- Art. 8 Divieti e adempimenti dei consorziati
- Art. 8 bis Sanzioni

TITOLO IV

Assemblea dei Consorziati

- Art. 9 Compiti
- Art. 10 Convocazione
- Art. 11 Modalità di convocazione
- Art. 12 Presidenza dell'Assemblea
- Art. 13 Verbalizzazione
- Art. 14 Quantificazione del voto del consorziato
- Art. 14 bis Verifica del voto del consorziato
- Art. 15 Validità

TITOLO V

Consiglio – Presidente

Collegio sindaci Probiviri – Conciliazione

- Art. 16 Consiglio di Amministrazione
- Art. 17 Presidente Consiglio di amministrazione e rappresentanza legale
- Art. 18 Convocazione Consiglio di Amministrazione
- Art. 19 Poteri Consiglio di Amministrazione
- Art. 20 Il Direttore
- Art. 21 Collegio dei Sindaci Probiviri
- Art. 22 Compiti del Collegio dei Sindaci Probiviri
- Art. 23 Conciliazione

TITOLO VI

Rendiconto e Preventivo Annuale

- Art. 24 Esercizio sociale

TITOLO VII

Scioglimento e liquidazione del Consorzio

- Art. 25 Scioglimento
- Art. 26 Rinvio al Regolamento ed al Codice Civile

TITOLO I

Costituzione – Compiti – Sede – Durata – Organi

Art. 1 Denominazione e Territorio

E' costituito il Consorzio, non avente scopo di lucro, denominato "Consorzio del Comprensorio di Baja Sardinia".

Ad esso partecipano tutti coloro che risultino proprietari di terreni, edifici, appartamenti, ville, negozi, alberghi e locali in genere, ricadenti nel comprensorio suddetto ed identificato nella planimetria allegata sub a).

Detto Consorzio è normato dal presente Statuto integrato dall'eventuale Regolamento,

Art. 2 Sede – Durata – Compiti

Il Consorzio ha sede in Arzachena (OT), località Baja Sardinia, e potrà istituire una sede secondaria; il Consorzio avrà durata fino al 31 (trentuno) dicembre 2100 (duemilacent).

Non è possibile né il recesso né chiederne lo scioglimento fino all'esaurimento degli obblighi previsti dalla legge e dalla convenzione di lottizzazione nei confronti del comune di Arzachena,

I compiti del Consorzio sono i seguenti:

1) provvedere ad effettuare tutte le opere di manutenzioni ordinarie e straordinarie sul territorio consortile per quanto attiene agli impianti ed alle aree sia pavimentate che non, così come fissato dalla convenzione di lottizzazione con il Comune di Arzachena, fino a quando gli oneri stessi non verranno assunti dal Comune di Arzachena e lo dagli Enti Pubblici competenti in base alle convenzioni stipulate;

1.a) tutelare ed utilizzare per fini consortili il logo rappresentativo del Consorzio, al fine di evitare che altri se ne possano servire;

2) salvaguardare il livello ottimale di condizioni di vita sul territorio del comprensorio del Consorzio, difendere gli interessi generali relativi alla tutela dell'ambiente contro ogni forma d'inquinamento e lo turbativa, garantire ai proprietari associati una migliore qualità di vita, in residenza e lo in vacanza, ed in particolare provvedere alla emanazione di un eventuale Regolamento relativo alle norme di comportamento ed all'uso dei beni ricadenti

nell'area del consorzio, ed anche vigilare sulla osservanza dello stesso da parte dei consorziati e dei terzi;

2.a) curare la pulizia delle piazze e delle strade, nonché sorvegliare sulla tenuta della pulizia ed igiene sia nelle aree a giardino privato sia nelle aree private in genere, riservandosi di diffidare il proprietario a provvedere direttamente, con facoltà di supplenza da parte del Consorzio in caso di inottemperanza, e con espressa possibilità di recuperare le spese nei confronti degli inadempienti e di comminare loro il pagamento di una sanzione pecuniaria;

2.b) richiamare i consorziati, in caso di inadempienza, a rispettare i diritti di vista mare dei confinanti con vegetali o strutture/barriere di altra tipologia, siano esse mobili, fisse o temporanee, ai sensi e per gli effetti degli articoli 833, 892, 907 e 1061 del codice civile; per gli inadempienti recidivi fare debita comunicazione alle autorità competenti;

2.c) vigilare affinché alberi, siepi, cespugli od altri oggetti o manufatti posti sul confine delle proprietà non debordino dalle stesse sulle strade, al fine di eliminare ogni situazione di pericolo o disagio per la circolazione pedonale o stradale; in difetto il Consorzio potrà intervenire in proprio con facoltà di addebitarne i costi al proprietario stesso;

2.d) vigilare in merito a quanto stabilito dalle ordinanze comunali e della pubblica autorità in materia di emissioni di rumori, fumi o vapori sia da parte dei locali pubblici, sia da quello delle abitazioni private, avvalendosi del servizio di vigilanza consorti le e/o delle autorità pubbliche competenti;

2.e) obbligare i consorziati a tenere curato l'aspetto esteriore dei fabbricati;

2.f) far cessare ogni occupazione abusiva di aree che siano nel possesso o nella detenzione qualificata del Consorzio, facendo eventualmente asportare

il materiale d'ingombro di qualsiasi natura, con facoltà di addebitarne i costi ai responsabili;

3) organizzare uno stabile servizio di vigilanza, diurna e notturna, a tutela dei beni dei consorziati (vedi Regolamento della Guardie Giurate);

- 4) organizzare, ove possibile, il servizio medico sanitario con ambulatorio;
- 5) curare il servizio di manutenzione della pubblica illuminazione e sopportarne i relativi oneri fino a diverso accordo con il competente Ente Pubblico;
- 6) controllare il rispetto delle norme pubbliche di natura tecnica e paesaggistica relativa all'installazione di insegne, cartelli e richiami pubblicitari in genere all'interno del Comprensorio;
- 7) organizzare manifestazioni culturali, sportive, folkloristiche anche in collaborazione con gli Enti Comunali, Provinciali e Regionali, per la migliore valorizzazione sia del Comprensorio che dell'ambiente sardo in genere;
- 8) gestire eventuali aree ed attrezzature collettive consortili;
- 9) curare la piantumazione e la manutenzione di alberature e piante verdi nelle zone di interesse pubblico, come piazze e parcheggi, e realizzare nelle stesse ogni eventuale miglioramento architettonico possibile;
- 10) provvedere alla costruzione, alla manutenzione e alla gestione di ogni opera o installazione di interesse generale quali piazzali, parcheggi, ecc.;
- 11) organizzare, ove possibile, in collaborazione con gli Enti competenti un supporto in ambito veterinario;
- 12) compiere ogni operazione connessa al miglior conseguimento degli scopi consortili, ad integrazione dei servizi resi dagli Enti preposti.

I servizi di competenza del Consorzio, potranno essere conferiti in appalto a terzi o a società all'uopo costituita e controllata dal medesimo Consorzio.

Tutti i compiti descritti nello Statuto, nella loro globalità, rappresentano la ragion d'essere ed il fine essenziale del Consorzio, a cui di conseguenza i Consorziati conferiscono il più ampio mandato ad agire per l'espletamento dei propri compiti, inclusi quelli contemplati nell'eventuale Regolamento.

Art. 3 Organi del Consorzio

Gli organi del Consorzio, ai quali è demandata l'attuazione dei compiti, sono:

- 1) l'Assemblea dei Consorziati;
- 2) il Consiglio di Amministrazione o Consiglio direttivo;
- 3) il Presidente;
- 4) il Vicepresidente;
- 5) il Direttore;

TITOLO II Consorziati – Contributi

Art. 4 Obbligo della trascrizione

Fanno obbligatoriamente parte del Consorzio tutti i proprietari di immobili siti nell'ambito del Comprensorio meglio descritto nella planimetria allegata sub a), nonché i loro eredi, successori od aventi causa a qualsiasi titolo.

Tutti i proprietari succitati:

- devono inserire nell'atto di trasferimento, a qualsiasi titolo, di immobili ricadenti nel comprensorio in oggetto, da trasciversi presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, la seguente clausola: "l'immobile in contratto è soggetto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio del Comprensorio di Baja Sardinia e dell'eventuale Regolamento, che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto";
- comunicare con lettera raccomandata A.R. al Consorzio, entro 15 (quindici) giorni dalla data dell'avvenuto trasferimento, o contratto, le complete generalità delle parti contraenti, il loro domicilio, nonché copia del rogito notarile, o relativa dichiarazione di avvenuta stipula, contenente la sopraddetta clausola di partecipazione obbligatoria al Consorzio e di rispetto delle regole di comportamento, previste nello Statuto e nell'eventuale Regolamento.

In caso di omissione, il consorziato venditore sarà obbligato in solido con il consorziato acquirente anche al pagamento degli oneri consortili successivi al trasferimento. Il consorzio si riserva la facoltà di accertare presso i Registri immobiliari la titolarità dei beni

ivi ricadenti, con addebito dei relativi costi a carico dei consorziati inadempienti, venditore ed acquirente in solido.

I.e variazioni all'elenco dei Consorziati avverranno ogni qualvolta perverranno al Consorzio le dichiarazioni di sostituzione.

I terzi che a qualsiasi titolo diverranno proprietari degli immobili vincolati saranno, dall'atto dell'acquisto, obbligati all'osservanza dello statuto e dell'eventuale Regolamento consortili in ogni sua parte ed in veste di nuovo Consorziato, a farsi carico delle rispettive quote consortili, fermo restando che questi subentranti risponderanno in solido con l'alienante delle eventuali quote consortili ancora non corrisposte al momento della stipula.

I consorziati che cedano a terzi, anche temporaneamente, qualsiasi diritto reale o di godimento su immobili ricadenti nel comprensorio, sono tenuti ad includere nel contratto la seguente formula: "*l'immobile in contratto è soggetto alla normativa contenuta nello Statuto del Consorzio del Comprensorio di Baja Sardinia e dell'eventuale Regolamento, che l'acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e in ogni loro parte, per sé e per i suoi aventi causa, come facente parte integrante del presente contratto*".

I suddetti Consorziati saranno inoltre responsabili in solido con il conduttore sia delle eventuali penali comminate per inadempienze alle norme statutarie, sia di eventuali quote consortili non corrisposte se dovute dal conduttore.

Art. 5 Obbligo della consegna dello statuto

Per una migliore tutela delle finalità perseguite dal Consorzio e degli interessi dei consorziati, per assicurare il mantenimento dell'alto livello degli insediamenti edilizi, i consorziati devono allegare lo Statuto e l'eventuale Regolamento del consorzio sia agli atti di trasferimento di proprietà o di godimento del bene a qualsiasi titolo, sia ai contratti d'affitto commerciale o locazioni residenziali, anche stagionali, affinché tutti rispettino gli adempimenti e gli obblighi dello Statuto del Consorzio e dell'eventuale Regolamento

Art. 6 Contributi e modalità di ripartizione

Ciascun Consorziato ha l'obbligo di concorrere o contribuire a tutte le spese ed oneri del Consorzio senza alcuna esclusione né eccezione.

Tutte le spese consortili siano esse attinenti alla gestione ordinaria od a quella straordinaria verranno ripartite fra i consorziati sulla base delle quote millesimali assegnate alle loro proprietà in rapporto al volume edificato computato dal piano di campagna alla linea di gronda. Si computano al 50% (cinquanta per cento) tutti i volumi dei locali seminterrati, intendendosi per questi i locali che abbiano almeno un lato completamente fuori terra, con l'esclusione dei locali tecnici quali cantine, magazzini, locali caldaie, autorimesse, ripostigli, ecc.; si computano, inoltre, al 100% (cento per cento), da ripartire in dodicesimi per i mesi di occupazione effettiva, i volumi delle strutture temporanee (gazebo, tendoni, tensostrutture chiudibili

in genere) erette su terreno non pubblico, in cui si svolgono attività commerciali autorizzate. In sede di conteggio per la ripartizione delle spese (ordinarie e straordinarie) tutte le singole quote millesimali verranno rettificata sulla base degli indici sotto indicati, determinati in relazione alla destinazione delle singole proprietà:

A) abitazione ed aree fabbricabili	1,10%
B1) locali ad uso commerciale ed uffici (esclusi alberghi di cubatura inferiore a 1.000 mc. con accesso non diretto dalla piazza)	1,50%
B2) locali ad uso commerciale ed uffici (esclusi alberghi di cubatura inferiore a 1.000 mc. con accesso diretto dalla piazza)	2,00%
C) locali ad uso commerciale di cubatura superiore a 1.000 mc., per l'eccedenza oltre ai 1.000 mc.	1,00%
D) alberghi	0,72%

Per piazza si intende tutta la zona pavimentata ex novo in laterizio e granito.

Art. 7 Versamento delle quote

I contributi consortili per l'anno in corso saranno richiesti ad ogni singolo Consorziato, dopo l'approvazione del bilancio preventivo da parte del Consiglio di Amministrazione.

Qualsiasi variazione di contributi, dovuti a modifica di bilanci preventivi e consuntivi da parte dell'Assemblea generale, sarà richiesta a conguaglio con le quote dell'anno successivo. I consorziati sono tenuti a versare i contributi per le spese ed oneri del Consorzio entro trenta giorni dalla richiesta.

Tutti i pagamenti dei contributi non potranno essere sospesi o ritardati per pretese o eccezioni di qualsiasi genere da parte dei consorziati. Per il ritardato pagamento delle somme dovute, il Consorziato sarà tenuto a corrispondere degli interessi di mora determinati secondo il tasso ufficiale di sconto vigente al momento in cui si verificasse la mora, aumentato di 5 (cinque) punti,

TITOLO III

Uso degli impianti e delle infrastrutture

Art. 8 Divieti e adempimenti dei consorziati

I consorziati dovranno far uso degli impianti e delle infrastrutture in maniera da non recar danno e potranno godere dei servizi senza diminuire il rendimento di esercizio. Il Consiglio potrà irrogare, oltre a richiedere il risarcimento dei danni, una sanzione a carico di quei consorziati, che avranno commesso infrazioni.

I gestori di esercizi pubblici, consorziati e non, che usufruiscono di concessioni di aree pubbliche o utilizzano spazi aperti all'uso pubblico, quali bar, alberghi, ristoranti, ecc., devono provvedere alla costante pulizia delle aree occupate e dovranno eventualmente installare ulteriori contenitori di tipologia approvata dal Consorzio essendo, il gestore dell'attività, responsabile dei rifiuti prodotti dai propri avventori. All'orario di chiusura l'area in dotazione, o comunque antistante l'esercizio, deve risultare ripulita,

I consorziati ed i gestori di esercizi, pubblici e commerciali, siano essi consorziati o non, devono evitare di arrecare disturbo alla quiete pubblica ed al decoro della località con schiamazzi, musica, emissioni di rumori, fumi, vapori in genere in conformità al codice civile e/o ai regolamenti comunali.

E' fatto divieto a ciascun Consorziato di:

- a) eseguire allacciamenti od imbocchi agli impianti consortili senza preventiva autorizzazione dell'Amministrazione del Consorzio;
- b) iniziare o proseguire lavori edili nel periodo intercorrente fra il 15 (quindici) giugno ed il 15 (quindici) settembre a meno di comprovata e reale urgenza; anche nel caso di lavori indifferibili, se rumorosi, questi non devono essere eseguiti nelle fasce orarie dedicate al riposo come tali definite dall'eventuale Regolamento della Polizia Municipale locale;
- c) occupare spazi, ad uso collettivo senza la preventiva autorizzazione del Consorzio;
- d) ledere i diritti di vista / vista mare dei confinanti con vegetali o barriere di altra tipologia, siano esse mobili, fisse o temporanee, ai sensi e per gli effetti degli articoli 833, 892, 907 e 1061 del Codice Civile.

E' fatto obbligo a ciascun consorziato di:

- a) mantenere in buono stato di manutenzione l'esterno della propria unità immobiliare, ivi compreso il giardino;
- b) denunciare immediatamente al Consorzio i danni arrecati accidentalmente alle opere consortili da lui, o da persona da lui incaricata a qualsiasi titolo; alla riparazione provvederà il Consorzio a spese del Consorziato responsabile;
- c) segnalare all'Amministrazione del Consorzio eventuali difetti, danni, o guasti ai manufatti, impianti o servizi del Consorzio medesimo;
- d) consentire, previa esplicita richiesta da parte del Consorzio, l'accesso all'interno della sua proprietà per poter procedere alle verifiche ed ai lavori di manutenzione necessari nell'interesse comune;
- e) comunicare al Consorzio preventivamente l'effettuazione di lavori ordinari o straordinari da eseguirsi sul proprio immobile, fornendo nel contempo le necessarie autorizzazioni corredate dagli elaborati tecnici rilasciati dagli uffici competenti;

- f) comunicare le variazioni volumetriche apportate agli stabili di sua proprietà;
- g) comunicare entro 15 (quindici) giorni tramite raccomandata A.R. al Consorzio il cambio della propria domiciliata postale di riferimento per le comunicazioni consortili;
- h) comunicare i nuovi indirizzi postali a seguito di cessione della proprietà, sia totale che parziale a qualsiasi titolo, come da art. 5.

Art. 8 bis Sanzioni

In caso di violazione degli obblighi derivanti dal presente Statuto e dall'eventuale Regolamento, a titolo di penale oltre all'eventuale risarcimento del danno, è stabilito il pagamento di una somma fino ad Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero). La somma è devoluta al fondo di cui il Consiglio di amministrazione dispone per le spese ordinarie.

Tali penali sono irrogate con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, all'esito del procedimento di accertamento.

Gli organi addetti al controllo sull'osservanza delle disposizioni per la cui violazione è prevista la sanzione pecuniaria per l'accertamento delle violazioni di rispettiva competenza possono assumere informazioni e procedere a rilievi descrittivi e fotografici.

La notificazione della sanzione può essere effettuata, a mezzo lettera raccomandata o mail certificata. Entro, trenta giorni dalla ricezione del verbale di contestazione, il consorziato ed il responsabile in solido possono presentare memorie al Consiglio di amministrazione e chiedere di essere sentiti dallo stesso organo. All'esito dell'istruttoria il consiglio di amministrazione può disporre l'archiviazione del procedimento qualora ritenga infondata la violazione contestata, oppure elevare la sanzione per la violazione accertata.

Oltre a tali sanzioni, il consorziato sarà tenuto al risarcimento del danno cagionato al Consorzio o alla rifusione delle spese sostenute dal Consorzio per eliminare le conseguenze delle infrazioni, se il Consorzio vi ha provveduto direttamente.

Per ulteriori infrazioni a carico dello stesso Consorziato si applicano le regole sopra riportate per ogni infrazione commessa, con un aumento della sanzione per ciascuna violazione fino a Euro 800,00 (ottocento virgola zero zero).

La sanzione economica minima è aggiornata ogni quinquennio in base agli indici ISTAT.

TITOLO IV Assemblea dei Consorziati

Art. 9 Compiti

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

Hanno diritto di partecipare all'Assemblea tutti i consorziati che abbiano integralmente soddisfatto le loro obbligazioni derivanti dal presente Statuto ed abbiano provveduto al pagamento dei contributi consortili e non abbiano liti pendenti ad essi inerenti alla data della convocazione.

L'Assemblea in sede ordinaria delibera su:

- a) la nomina e la revoca dei membri del Consiglio;
- b) la nomina ed alla revoca del Collegio dei Sindaci - Probiviri;
- c) l'approvazione del rendiconto consuntivo annuale di gestione;
- d) l'impiego del residuo attivo della gestione;
- e) l'approvazione del bilancio di previsione per il nuovo esercizio;
- f) le questioni sottoposte dal C.d.A.;
- g) l'approvazione dei progetti per lavori che eccedono l'ordinaria manutenzione;
- h) gli aggiornamenti dell'eventuale Regolamento;

L'Assemblea in sede straordinaria delibera:

- a) sulle modifiche dello statuto;
- b) sulle domande di ammissione al Consorzio presentate da terzi confinanti con il Comprensorio stesso; tale ammissione al Consorzio sarà subordinata alla sottoscrizione della piena accettazione dello statuto consortile in ogni sua parte e senza eccezione alcuna, e comporterà l'allacciamento agli impianti con il godimento dei relativi servizi previo

pagamento, entro 15 (quindici) giorni dalla delibera di ammissione, di un importo "Una Tantum" determinato in base alla cubatura o all'estensione della nuova proprietà o ad altri eventuali criteri stabiliti preventivamente dal Consiglio;

c) sulla proroga o sulla liquidazione del Consorzio al raggiungimento della sua scadenza naturale;

d) sulla variazione degli organi di cui all'art. 3;

e) sulla revisione della tabella millesimale.

Le deliberazioni dell'Assemblea contrarie alla legge e/o allo statuto possono essere impugnate entro il termine di decorrenza di 30 (trenta) giorni dalla loro adozione.

Art. 10 Convocazione

L'Assemblea viene convocata in via ordinaria entro il 30 (trenta) aprile dell'anno successivo, per l'esame del rendiconto dell'esercizio già chiuso e del preventivo per l'esercizio successivo; entro il 31 (trentuno) agosto per l'esame delle problematiche generali consortili. Inoltre è convocata ogni qual volta il Consiglio ne ravvisi l'opportunità o ne sia fatta richiesta scritta motivata da tanti consorziati che rappresentino almeno un decimo dei voti totali, per teste e millesimi, dei Consorziati aventi diritto.

Art. 11 Modalità di convocazione

L'avviso di convocazione ai consorziati deve contenere:

- l'elenco degli argomenti da trattare,

- l'indicazione del luogo, giorno e ora dell'adunanza, tanto in prima che in seconda convocazione.

L'avviso di convocazione deve essere inviato, a mezzo lettera raccomandata A.R. od altro mezzo equipollente certificato (e-mail, pec), annuncio su un quotidiano nazionale ed un quotidiano locale, affissione sulla bacheca della sede consortile, pubblicazione sul sito del consorzio, almeno trenta giorni prima della data fissata per la convocazione.

Ogni Consorzio potrà farsi rappresentare nell'Assemblea da altra persona, purché familiare, affine, congiunto o consorziato, con semplice delega scritta in calce all'avviso di convocazione. Ogni delegato non potrà rappresentare più di 10 (dieci) consorziati.

Art. 12 Presidenza dell'Assemblea

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio, in sua assenza dal Vice Presidente; in mancanza dell'uno e dell'altro funge da Presidente di Assemblea il Consigliere più anziano presente; in mancanza di Consiglieri viene eletto un Consorzio in seno all'Assemblea.

Il Presidente di Assemblea nominerà il segretario dell'assemblea e, se lo riterrà necessario, uno scrutatore, anche tra i non consorziati. Per giustificate motivazioni potrà essere nominato quale Segretario una persona esterna qualificata.

Art. 13 Verbalizzazione

Ogni deliberazione deve risultare riportata nell'apposito libro dei verbali tenuto a norma di legge ed ogni verbale dovrà essere firmato dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea.

Art. 14 Quantificazione del voto del consorzio

I voti millesimali complessivi di tutti i consorziati sono 1.000 (mille), mentre il numero complessivo dei voti per testa dei consorziati è pari al numero stesso dei consorziati, pertanto ogni Consorzio ha diritto a 1 (uno) voto per testa, e tanti voti espressi in millesimi quanti sono i suoi millesimi di proprietà attribuiti ai fini della ripartizione delle spese.

Per la formazione dei millesimi da attribuire ai singoli consorziati si moltiplicherà ogni mc. (metro cubo) costruito per il valore: "1.000/Totale metri cubi costruiti".

Art. 14 bis Verifica del voto del consorzio

Il Consorzio, che ritenesse errate le misure delle superfici e il conseguente conteggio dei voti riferiti alla sua unità immobiliare, potrà richiederne la verifica per iscritto direttamente al Consorzio, fornendo una planimetria in scala dell'immobile.

Qualora la verifica non abbia per l'interessato l'esito sperato o permangono ancora dubbi, potrà esserne richiesta una in contraddittorio, consentendo agli incaricati del Consorzio l'accesso all'immobile in questione.

Parimenti il Consorzio, qualora lo ritenga opportuno al fine di accertare l'esatta caratura dell'immobile, potrà richiedere al Consorzio interessato tutti gli elementi utili allo scopo fino al sopralluogo, se ritenuto necessario. Nel caso aumentasse o diminuisse il comprensorio del Consorzio, o qualora venisse aumentata la cubatura degli stabili esistenti, si addiverrà ad una revisione dei valori millesimali.

Art. 15 Validità

L'Assemblea ordinaria è validamente costituita in prima convocazione, quando siano presenti tanti consorziati che rappresentino almeno i due terzi (2/3) del valore delle quote millesimali e almeno la maggioranza delle teste (metà + 1) dei Consorziati aventi diritto a partecipare all'assemblea.

Le deliberazioni / delibere sono adottate se sono approvate con la maggioranza dei voti, sia per teste sia per millesimi, dei presenti (anche per delega) aventi diritto a partecipare all'assemblea.

In mancanza del numero legale l'Assemblea resta indetta in seconda convocazione per il giorno successivo alla prima e nello stesso luogo, salvo che sia diversamente disposto nell'avviso di convocazione. Essa è validamente costituita qualunque sia il numero dei voti e degli intervenuti di persona (o rappresentati per delega) aventi diritto a partecipare all'assemblea. Le deliberazioni / delibere sono adottate se sono approvate con la maggioranza dei voti, sia per teste sia per millesimi, dei presenti (anche per delega) aventi diritto a partecipare all'assemblea.

L'Assemblea straordinaria invece, è validamente costituita, in seconda convocazione, solo quando siano presenti tanti consorziati che rappresentino almeno un terzo (1/3) delle quote millesimali e almeno un quarto (1/4) dei Consorziati aventi diritto a partecipare all'assemblea. Le deliberazioni / delibere sono adottate se sono approvate con la maggioranza dei voti, sia per teste sia per millesimi, dei presenti (anche per delega) aventi diritto a partecipare all'assemblea.

Le sedute dell'Assemblea non sono pubbliche, le deliberazioni sono votate a voto palese o segreto su decisione del Presidente dell'Assemblea.

TITOLO V Consiglio – Presidente

Collegio sindaci Probiviri – Conciliazione

Art. 16 Consiglio di Amministrazione

L'Amministrazione del Consorzio è affidata ad un Consiglio nominato dall'Assemblea che si compone di 9 (nove) membri, di cui almeno 8 (otto) scelti fra i consorziati, loro familiari, affini o congiunti, e di questi almeno 4 (quattro) scelti fra i proprietari di immobili ad uso abitativo siti nel consorzio.

I membri del Consiglio prestano la loro opera gratuitamente, durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Sarà riconosciuto a tutti i partecipanti istituzionali ai consigli di amministrazione il solo rimborso delle spese di viaggio o missione documentate per partecipare al consiglio o per svolgere la propria missione.

Non possono far parte contemporaneamente del Consiglio membri che:

- siano legati tra loro da vincoli di parentela fino al quarto grado;
 - abbiano tra loro rapporti di lavoro subordinato o interessi economici incrociati;
 - facciano parte di uno stesso Consiglio di Amministrazione di società esterne al Consorzio.
- Inoltre non possono essere eletti nel C.d.A. e nel Collegio dei Probiviri-Sindaci tutti coloro i quali abbiano in corso vertenze legali legate al recupero dei crediti nei confronti del Consorzio, o non abbiano integralmente soddisfatto le loro obbligazioni derivanti dal presente Statuto, o non abbiano provveduto al pagamento delle quote consortili, o abbiano in corso o subito condanne in sede civile e/o penale.

Nel caso in cui un Consigliere o Probiviro nel corso del suo mandato si dovesse trovare in tali situazioni, verrà sospeso d'ufficio dal suo incarico.

Nel caso in cui un consigliere cumuli tre assenze ingiustificate consecutive nei consigli di amministrazione decadrà dall'incarico e si procederà alla sua sostituzione mediante cooptazione da parte del Consiglio.

Il Consiglio elegge, se non vi ha provveduto l'assemblea ordinaria in sede di nomina, tra i suoi membri consorziati:

- il Presidente;
- il Vice Presidente;
- il Segretario del C.d.A., al quale è attribuita la responsabilità di trascrivere le decisioni del Consiglio nei libri dei Verbali.

Art. 17 Presidente Consiglio di amministrazione e rappresentanza legale

Presidente del C.d.A. rappresenta il Consorzio davanti alla legge.

La firma e la rappresentanza legale del Consorzio, anche in giudizio, spettano al Presidente e, in caso di suo impedimento, al Vice Presidente.

Il Presidente è il capo dell'amministrazione consortile e deve:

- a) presiedere le assemblee dei consorziati e le riunioni del Consiglio, formulandone l'ordine del giorno;
- b) dare esecuzione alle deliberazioni relative;
- c) stipulare i contratti deliberati dai suddetti due organi;
- d) firmare i mandati di pagamento e gli ordini di riscossione, la corrispondenza e tutti gli atti riguardanti l'amministrazione del Consorzio;
- e) vigilare sul funzionamento dei servizi consortili.

Il Presidente potrà delegare parte dei propri poteri a terzi mediante procure speciali per singoli affari.

Il Presidente inoltre può adottare provvedimenti, in caso di comprovata urgenza e quando non possa convocare il Consiglio, salvo l'obbligo di chiedere allo stesso la ratifica del suo operato entro 15 (quindici) giorni.

In caso di assenza, il Presidente è sostituito dal Vice Presidente o, in mancanza, dal Consigliere più anziano.

Art. 18 Convocazione Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio, che dovrà riunirsi almeno una volta all'anno, è convocato dal Presidente di sua iniziativa o a richiesta della maggioranza dei Consiglieri in carica. La convocazione scritta deve contenere l'ordine del giorno ed essere spedita con mezzo che garantisca la sua ricezione con il preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

Il Consiglio si riunisce presso la sede o dove sia diversamente stabilito dal Presidente, purché nel territorio italiano.

I Consiglieri possono partecipare alle riunioni del Consiglio in video o audio conferenza, a condizione che gli aventi diritto possano essere identificati e sia loro consentito di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti. Il Consiglio:

- si considera tenuto nel luogo in cui si trovano il Presidente ed il segretario della riunione;
- è validamente costituito quando partecipi la maggioranza dei consiglieri di cui almeno 3 (tre) siano presenti di persona, tra questi uno deve essere il Presidente e/o il Vicepresidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, a parità di voti è determinante il voto di chi presiede.

I consiglieri ed i probiviri-sindaci sono tenuti alla riservatezza in merito agli argomenti oggetto di discussione ed alle decisioni assunte, salvo deroghe eventuali decise dal Presidente e fino alla trascrizione ufficiale sul libro dei verbali.

La violazione di tale norma costituisce motivo sufficiente per la sospensione d'ufficio del trasgressore dal suo incarico.

Art. 19 Poteri Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio, comunque nei limiti dei preventivi di spesa approvati dall'Assemblea.

Il Consiglio ha la facoltà di concludere contratti di appalto, di finanziamento, di stipulare convenzioni con Pubbliche Amministrazioni e Privati.

Il Consiglio può delegare parte delle proprie attribuzioni ad uno o più dei membri, determinando la durata ed i limiti della delega.

Il Consiglio ha l'obbligo di far osservare i punti espressi chiaramente agli artt. 4 e 8.

Ha inoltre l'obbligo di denunciare alla competente autorità ogni abuso e/o infrazione delle norme di Polizia.

Spetta al Consiglio, in particolare, di provvedere:

- a) alla convocazione dell'Assemblea;
- b) all'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- c) alla preparazione dei bilanci sia preventivo che consuntivo;
- d) all'approvazione dei ruoli per la riscossione dei contributi millesimali;
- e) alla scelta dei progetti ed all'esecuzione degli stessi per le opere di ordinaria manutenzione;
- f) all'autorizzazione per stare in giudizio nelle vertenze in qualsiasi stato e grado di giurisdizione, nonché avanti a giudici speciali;
- g) all'assunzione di dipendenti ed al conferimento di incarichi professionali;
- h) a tutte le spese di ordinaria e straordinaria amministrazione nei limiti di stanziamento del bilancio;
- i) a deliberare su questioni di improrogabile urgenza con l'obbligo di convocare l'Assemblea entro 60 (sessanta) giorni per la ratifica dei provvedimenti adottati;
- l) alla determinazione e irrogazione di sanzioni ai consorziati che violino le disposizioni e gli obblighi derivanti dal presente Statuto e dall'eventuale Regolamento.

Art. 20 Il Direttore

Il Consiglio, su proposta del Presidente, nomina il Direttore del Consorzio, che non deve essere parente o affine dei membri del Consiglio, cui sono demandate le seguenti responsabilità:

- 1) dare esecuzione alle deliberazioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione;
- 2) sovrintendere al buon funzionamento degli uffici del Consorzio;
- 3) esercitare le altre attribuzioni affidategli dal Consiglio di Amministrazione o dal Presidente del Consorzio nei limiti dei poteri attribuitigli;
- 4) curare i rapporti con i consorziati.

Il Direttore deve, se convocato, partecipare alle riunioni del C.d.A..

Art. 21 Collegio dei Sindaci Proviviri

Il Collegio dei Sindaci Proviviri, che prestano il loro operato gratuitamente, è formato da tre membri che non facciano parte del Consiglio di Amministrazione, e che non siano tra loro legati dai vincoli pronunciati dall'art. 16; sono nominati dall'Assemblea ordinaria ogni tre anni e sono rieleggibili, possono partecipare alle riunioni del C.d.A..

Sarà riconosciuto ai Proviviri il solo rimborso delle spese di viaggio documentate sostenute per svolgere la propria missione.

Art. 22 Compiti del Collegio dei Sindaci Proviviri

Il Collegio dei Sindaci Proviviri nomina, se non vi ha provveduto l'assemblea ordinaria in sede di nomina, nel proprio seno un Presidente.

I compiti del Collegio sono:

- a) effettuare il controllo della gestione finanziaria del Consorzio;
- b) esaminare i libri contabili ed i bilanci;
- c) operare quale amichevole compositore nell'eventuali controversie che dovessero insorgere tra i consorziati, fra il Consorzio ed i consorziati, gli organi consortili, nonché fra tutti o alcuni dei suddetti soggetti fra loro;
- d) vigilare sull'osservanza delle Leggi, dello Statuto e dell'eventuale Regolamento.

Per ulteriori compiti ed obblighi dei probiviri ci si riferisce a quanto previsto da Codice Civile in materia.

Art. 23 Conciliazione

Con esclusivo riferimento ai diritti disponibili, tutte le controversie, comprese quelle in ordine alla validità delle delibere assembleari, che dovessero sorgere in merito all'applicazione, esecuzione ed interpretazione del presente statuto e dell'eventuale Regolamento, nonché in merito ai rapporti tra i consorziati, fra il Consorzio ed i consorziati, gli organi consortili, nonché fra tutti o alcuni dei suddetti soggetti fra loro, dovranno essere oggetto di un tentativo preliminare di composizione tramite conciliazione, in base alla procedura di conciliazione dell'organismo di conciliazione, che verrà scelto dal Presidente della Camera di Commercio competente territorialmente con riferimento alla sede del Consorzio, su istanza della parte interessata, entro venti giorni dalla richiesta.

TITOLO VI

Rendiconto e Preventivo Annuale

Art. 24 Esercizio sociale

Gli esercizi consortili si chiudono il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio il Consiglio procede alla redazione del rendiconto della gestione trascorsa ed alla formazione del preventivo per l'esercizio successivo - che dovrà comunque contenere quote di ammortamento e di accantonamento - sottoponendoli all'approvazione dell'Assemblea ordinaria dei consorziati.

TITOLO VII

Scioglimento e liquidazione del Consorzio

Art. 25 Scioglimento

Addivenendosi allo scioglimento del Consorzio, l'Assemblea straordinaria stabilisce i criteri per la ripartizione tra i consorziati dell'eventuale avanzo di gestione ed ogni modalità per la liquidazione, nominando eventualmente uno o più liquidatori, di cui fissa i poteri.

La delibera relativa allo scioglimento anticipato del Consorzio ove possibile ai sensi dell'art. 2 del presente statuto dovrà essere presa con la maggioranza di due terzi sia per teste che per millesimi degli aventi diritto a partecipare all'assemblea.

Art. 26 Rinvio al Regolamento ed al Codice Civile

Per l'interpretazione e l'applicazione delle norme statutarie si fa riferimento all' eventuale Regolamento Attuativo.

Per tutto quanto non previsto dal presente Statuto, si applica il Codice Civile in materia di associazioni non riconosciute.