

COSTITUZIONE DI CONSORZIO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentosettantaquattro, il giorno sedici del mese di dicembre in Civitavecchia, nello studio notarile Ballarati in Via Zara n. 4.

16 Dicembre 1974

Avanti di me, Dott. Prof. Antonio Califano, Coadiutore Notaio, giusta delibera Consiliare 18 Settembre 1974 del dott. Ottorino Ballarati, Notaio in Civitavecchia, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, non assistito dai testimoni, cui il comparente, d'accordo e con il mio consenso rinunzia, è presente il Signor:

FICORONI IGINO, agente di commercio, nato a Roma il 25 febbraio 1926, domiciliato a Roma come appresso, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella qualità di Amministratore Unico della Società a responsabilità limitata "Villaggio La Pineta" con sede in Roma, Via Cola di Rienzo n. 173, iscritta al Tribunale di Roma al n. 1024/70.

Della identità personale e poteri del comparente, il quale dichiara di essere cittadino italiano, io Notaio sono certo.

Il Signor Ficoroni Iginò, nella spiegata qualifica pre-

REGISTRATO A CIVITAVECCHIA

il 20-12-74 al n. 2215 mod. I

L. 6000

Trascrizione L.

IL DIRETTORE - Firmato

De Angelis

mette che:

La società a r.l. "Villaggio La Pineta" giusta atto di acquisto del 16 Luglio 1973 a rogito dott. Vittorio La Sorte, Segretario del Comune di Valentano (Viterbo) repertorio 65/73 vistato e reso esecutivo dalla Regione Lazio il 26 Luglio 1973 con verbale 158/16695, registrato a Viterbo al n. 6577/mod. 1 in data 1 agosto 1973 ha acquistato ed è attualmente proprietaria di un terreno della superficie complessiva di mq. 163.770 pari a ha. 16.37.70 distinto al catasto rustico di Valentano al foglio 27, particella 41 confinante con proprietà Foggiani Maria, strada doganale Valentano - Capodimonte, e restante proprietà comunale di cui al foglio 27, particella definitiva n. 244 redditi frazionati dominicale £ 1.555,82 agrario £ 9.907 frazionamento del perito Geometra Benedetti Sergio di Viterbo del 23 maggio 1973. Estratto di mappa n. 11736.

Tale terreno è stato inserito come area edificabile nel Programma di fabbricazione del Comune di Valentano, approvato dai competenti organi ed uffici.

Tra la Società Villaggio La Pineta ed il Comune di Valentano è intervenuta la convenzione per dar corso alle opere di urbanizzazione. - 32 -

La Società Villaggio La Pineta si è impegnata a lottizzare il terreno per venderlo in lotti con tutte le ser

ritorio
bo)
io
-
o
un
a-
co
-
n
i

vitù, oneri, patti e divieti nascenti dalla citata con-
venzione con il Comune di Valentano, o realizzare co-
struzioni mediante appalti a altre società.

Per quanto riguarda la gestione delle utenze e servi-
zi comuni (strade, parcheggi, rete idrica, fognatura,
fosse di drenaggio, illuminazione, verde pubblico ecc.)
non assunte dal Comune di Valentano in sede di conven-
zione, la società venditrice ha predisposto il Regola-
mento di Consorzio cui le parti acquirenti dei singo-
li lotti o costruzioni aderiranno obbligatoriamente in
sede di stipula degli atti pubblici di vendita, o pri-
ma a richiesta scritta della società alienante.

Tutto ciò premesso il comparente nella qualifica depo-
sita il citato regolamento di Consorzio composto di
n. 13 articoli che firmato dal comparente e da me No-
taio si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Gli acquirenti di lotti di terreno o di costruzioni di-
ventano obbligatoriamente soci del Consorzio al quale
debbono iscriversi nei termini di tempo indicati, ed
accettare quanto è stato fatto e realizzato dal Con-
sorzio ivi comprese obbligazioni, impegni o altro.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico
del Consorzio.

Il Sig. Picoroni Iginio nella qualifica, mi espose
dalla lettura dell'allegato "A" dichiarando di averne

esatta conoscenza,

Atto da me redatto e letto al comparente che mi dichiara di approvarlo.

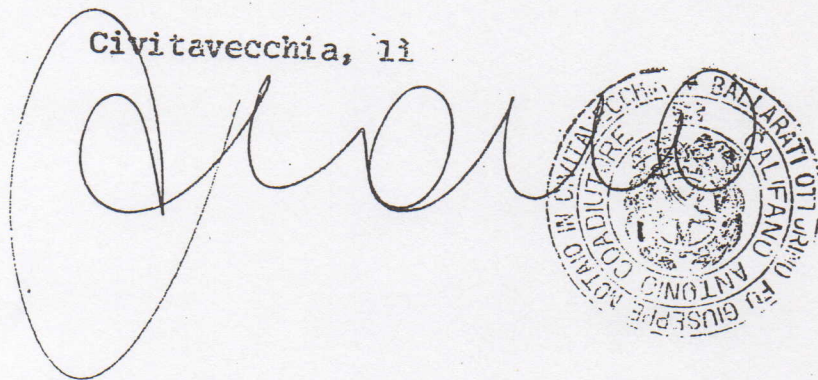
Scritto da persona di mia fiducia su un foglio, reso bollato, per pagine quattro fin qui.

F.to Ficoroni Igino n.g.

" Antonio Califano Coadiutore Ndaio

E' copia conforme all'originale che si rilascia per uso

Civitavecchia, 11

A handwritten signature in dark ink is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text: "NOTAIO M. CALIFANO COADIUTORE ANTONIO CALIFANO" around the perimeter and "CIVITAVECCHIA" at the top. The signature is a cursive script that overlaps the seal.

REGOLAMENTO DI CONSORZIO

ARTICOLO 1 - DENOMINAZIONE E SEDE

Il Consorzio assume la denominazione "FELCETI" ed ha sede nella lottizzazione Zona Felceti di Valentano (VT) presso l'Ufficio Vendite. La sede stessa potrà essere trasferita altrove con voto dell'Assemblea.

ARTICOLO 2 - APPLICABILITA' ED ESTENSIONE

Le norme del presente Regolamento dovranno essere applicate e rispettate da tutti i proprietari di lotti di terreno e dai proprietari delle costruzioni civili, commerciali e sportive, del Comprensorio denominato "Villaggio La Pineta" in zona Felceti del Comune di Valentano (VT) distinto al Catasto rustico di Valentano al foglio 27, particella 41, confinante con proprietà Faggiani Maria, strada diagonale Valentano - Capedimonte e restante proprietà comunale di cui al foglio 27, particella n. 244; estratto di mappa n. 11.736; frazionamento Geom. Benedetti Sergio del 23 maggio 1973.

Il comprensorio è diviso in sette zone, di cui cinque edificabili a ville per civile abitazione, denominate: "Gli Aesri"; "Le Betulle"; "Le Querce", "I Ginspri" e "Gli Olmi"; una destinata a centro commerciale e un'altra a centro sportivo e ricreativo.

ARTICOLO 3 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI COMUNI

Le infrastrutture, i servizi e le parti comuni ai consorziati sono la rete stradale; rete fognante; rete idrica; rete elettrica; fosse di drenaggio, parcheggi, verde di interesse comune, portineria e alloggio portiere, cioè tutte le zone, costruzioni, servizi, opere, macchinari e impianti di o per uso comune dell'intero villaggio la cui assunzione, manutenzione e gestione è stata assunta dal Comune, che tramite la società venditrice vengono assunte dal Consorzio. Si precisa ancora che nella Convenzione intercorrente tra la Soc. Villaggio La Pineta ed il Comune di Valentana, è altresì previsto che ove tali opere e servizi venissero successivamente assunti dal Comune, la condizione avviene sia da parte della Società che del Consorzio a titolo del tutto gratuito senza alcun compenso per la Società, suoi aventi causa, e consorziati.

Il Comune si è impegnato sole alla raccolta e rimozione delle spazzature.

Ciascun consorziato deve consentire, in relazione alle esigenze, che transitino sulla sua proprietà cavi conduttori al servizio del Consorzio e della lettizzazione in genere nonché l'ingresso nei singoli fondi e loti da parte del personale del Consorzio e da questo incaricato per le esigenze di gestione.



stione.



11
ARTICOLO 4 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI GESTIONE

A tutti gli effetti, i valori proporzionali delle singole proprietà sono rapportati alle singole superfici di terreno, non tenendosi conto di frazioni inferiori a mq 100 di superficie effettiva. Sono computate nelle singole proprietà individuali anche le aree acquistate dai singoli consorziati e destinate a strade ovvero assoggettate ad altre servitù ed oneri comuni. In alternativa ed in aggiunta, gli stessi valori proporzionali possono essere determinati in rapporto o anche in rapporto alle singole superfici delle costruzioni realizzate. In base a questo ultimo criterio dovranno essere stabiliti i millesimi per riscaldamento, ove questo venisse alimentato da caldaie comuni.

ARTICOLO 5 - DESTINAZIONE DELLE SINGOLE PROPRIETÀ

I cinque appezzamenti di terreno denominati "Aceri, Betulle, Querce, Ginepri e Olmi" sono destinati esclusivamente a fabbricati residenziali per civile abitazione secondo il piano di urbanizzazione predisposto dalla Soc. Villaggio La Pineta, il quale è stato redatto in conformità del Programma di Fabbricazione del Comune di Valentano.

È esclusa ogni diversa destinazione, innovazione e

- 37 -



modifiche esterne di tutte le costruzioni e nase
che la stessa non vada approvata dalla Società Vil-
laggio La Pineta e dal Comune.

ARTICOLO 6 - DIVIETI DI OCCUPAZIONE

E' vietato occupare, anche temporaneamente, gli spa-
zi di proprietà e di utilità comuni. In particolare
è vietata la sosta e la fermata di veicoli negli
spazi comuni, fatta naturalmente eccezione delle zo-
ne a parcheggio o nase destinate a tale scopo.

ARTICOLO 7 - REGOLE DI COMPORTAMENTO

I consorzisti sono obbligati all'osservanza delle
norme e condizioni della Convenzione intervenuta
tra la Società ed il Comune di Valentano; convenzio-
ne che i consorzisti dichiarano di ben conoscere
in ogni sua parte e che accettano integralmente. Ta-
le convenzione tra la Società Villaggio La Pineta
ed il Comune di Valentano è attualmente in fase di
vogliantazione finale (registrazione e trascrive-
zione). I consorzisti si obbligano a non
abbassare nelle loro proprietà private alcun cancello
senza l'autorizzazione scritta della Società e del
Comune.

Vanca estremo caso di non vietato
lotti e in caso di presenza che l'ini-
tore occupante è l'abitante o non residente,



prevalentemente per villoggiatura e riposo.

ARTICOLO 8 - DISTRIBUZIONE DELLE SPESE

Ciascun consorzio deve partecipare alle spese di gestione e amministrazione, normali e straordinarie, tra cui spese di custodia, vigilanza, assicurazione, illuminazione, imposte ed oneri di ogni e qualsiasi genere e natura afferenti i beni e servizi del Consorzio, meglio indicati all'art. sub 3, in proporzione della propria quota millesimale. Il mancato pagamento anche di una sola quota di spese può essere perseguito anche in via giudiziale previa diffida scritta ad adempiere.

ARTICOLO 9 - ORGANI DEL CONSORZIO

Organi del Consorzio sono l'Assemblea dei Consorziati ed il Consiglio di Amministrazione.

L'Assemblea eleggerà in sua rappresentanza venticinque membri denominati Consiglieri, con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione spettanti ad essa Assemblea: ognuna delle cinque zone costruibili e ville eleggerà cinque suoi rappresentanti. La stessa Assemblea sceglierà tra i venticinque Consiglieri i membri del Consiglio di Amministrazione in numero di cinque; uno per ciascuna delle indicate zone. Ad uno di essi sarà conferita la carica di Presidente con la rappresentanza e la firma so-



-39-

ziale del Consorzio e ad altre quella di Segretario,
cui è domandata la tenuta dei libri consorziali e la
cassa. Il Consiglio approverà i bilanci annuali. Lo
stesso Consiglio può, con la maggioranza voluta dalla
legge, modificare l'atto costitutivo ed il Regola-
mento del Consorzio. L'Assemblea dei Consiglieri deve
essere convocata almeno una volta l'anno dal Presi-
dente del Consiglio di Amministrazione mediante con-
vocazione scritta con raccomandata A.R., contenente
l'ordine del giorno da discutere ed inviata almeno
quindici giorni prima della data di convocazione. Si
delibera in prima convocazione a maggioranza assolu-
ta dei due terzi dei presenti, ed in seconda convoca-
zione a maggioranza semplice. Le deliberazioni della
Assemblea non sono valide se non è presente almeno
un terzo dei consorziati rappresentanti almeno un
terzo dei voti complessivamente spettanti a tutti i
consorziati. Il Consiglio di Amministrazione ed il
Consiglio dei Consiglieri rappresentano tutti i con-
sorziati restano in carica tre anni. Le elezioni so-
ranno effettuate a voti segreti, da esprimersi su
schede bianche preventivamente vidimate dal Consi-
glio di Amministrazione, tramite un delegato scelto
tra i Consiglieri. Ogni consorziato ha diritto ad un
voto nelle elezioni dei ventidue Consiglieri per

HB

MB

-40-

ogni lotto di terreno di mq 100 di superficie effettiva e secondo i millesimi quando saranno realizzate le costruzioni, oppure con criterio misto che sarà preventivamente stabilito dall'Assemblea con l'assistenza di un tecnico idoneo. I consorziati potranno delegare alla partecipazione all'Assemblea altri consorziati, ma non estranei anche con delega in calce all'avviso di convocazione. Ciascun consorziato non potrà tuttavia rappresentare per delega più di cinque consorziati. Al Consiglio di Amministrazione è demandata la gestione ordinaria e straordinaria del Consorzio. Al Presidente del Consiglio di Amministrazione è demandata la firma o la rappresentanza sociale anche nei confronti dei terzi. Al Segretario è demandato il compito di tenere aggiornate ed a disposizione di tutti i consorziati le scritture del Consorzio ed, altresì, il compito di tenere la Cassa consorziale.

Il Segretario firma i registri delle Assemblee.

ARTICOLO 10 - ESERCIZIO FINANZIARIO - BILANCIO

L'esercizio finanziario si chiude annualmente al 31 Dicembre di ogni anno ed il bilancio dovrà essere presentato dal Consiglio di Amministrazione all'Assemblea dei Consiglieri entro i quattro mesi successivi. L'estratto delle deliberazioni dell'Assemblea che approvano il bilancio, sia preventivi che consun-

-41-

tivo o che stabiliscono le quote di spese gravanti su
ciascun iscritto al Consorzio dove essere tenuto a
disposizione dei consorziati tutti perchè questi pos-
sano prenderne visione. Tale estratto costituisce ti-
tolo per procedere in via ingiunzionale.

ARTICOLO 11 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI ALTA NA-
TURA DEL COMPRESORIO E DEL TERRENO

Le costruzioni e le recinzioni dovranno essere ispirate
allo stile e tipo architettonico che prevale nel
Comprensorio. A tal fine tra la società ed il Comune
di Valentano è stata raggiunta una intesa per cui si
fa obbligo a chiunque di sottoporre il progetto al pa-
rere preventivo della Società Villaggio La Fineta.

ARTICOLO 12 - ESCLUSO DI RESPONSABILITÀ

Il Consorzio non risponde di eventuali danni provocati
ai consorziati ovvero a terzi da suoi dipendenti.

ARTICOLO 13 - RINVIO

Per quant'altro non previsto dal presente Regolamento
varranno le norme dell'atto costitutivo del Consorzio
e quelle dettate in materia dal Codice Civile.

Fto Ficoroni Gius. m.n.

" Antonio Celifus, Coesultore Notaro

Copia conforme all'originale che si rilascia per

.....

Civitavecchia, li

22 GEN. 1975

